

Wohnumfeldanpassungen zur Förderung einer altersgerechten Quartiersentwicklung

Kooperationen im Quartier und Strategien zur Aktivierung von Einzeleigentümern



Theresa Hufeld
Heidi Sinning

ISP
Institut für Stadtforschung,
Planung und Kommunikation
der Fachhochschule Erfurt

Theresa Hufeld, Heidi Sinning

Wohnumfeldanpassungen zur Förderung einer altersgerechten Quartiersentwicklung

Kooperationen im Quartier und Strategien zur Aktivierung
von Einzeleigentümern

ISP Schriftenreihe - Band 5

Impressum

Bearbeitung

Theresa Hufeld, M. Sc.

Prof. Dr. Heidi Sinning (Projektleitung)

Unter Mitarbeit von

Madlen Kratzsch, B. Sc.

Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP)
der Fachhochschule Erfurt

Altonaer Straße 25

99085 Erfurt

Tel.: 0361 6700-375

Fax: 0361 6700-373

www.fh-erfurt.de/isp



Die vorliegende Publikation ist ein Ergebnis des von der Schwäbisch-Hall-Stiftung bauen-wohnen-leben geförderten Forschungsprojektes „Wohnumfeldanpassung zur Förderung einer altersgerechten Quartiersentwicklung – Kooperationen und Strategien zur Aktivierung von Einzeleigentümern“.

Schwäbisch Hall-Stiftung
bauen - wohnen - leben

Die Publikation ist online-verfügbar unter:

www.fh-erfurt.de/isp

Titelbild

Foto 1: Figuren, älteres Paar © weseetheworld / Fotolia.com

Foto 2: Alte Frau geht mit Einkaufstrolley über Fussgängerbrücke

© Jörg Lantelme / Fotolia.com

Foto 3: Wohnsiedlung © ISP Erfurt

Foto 4: Paar Senioren diskutiert über Vertrag © Robert Kneschke / Fotolia.com

Bei den folgenden Ausführungen wurde zur Erleichterung der Lesbarkeit auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Die entsprechenden Begriffe umfassen im Sinne der Gleichbehandlung beide Geschlechter.

© 2015 ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Erfurt

Alle Rechte vorbehalten.

ISSN 1868-2324

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung..... | 1 |
| 1.1 | Ausgangssituation, Herausforderungen und Trends..... | 1 |
| 1.2 | Ziele und Fragestellungen..... | 3 |
| 1.3 | Methodische Vorgehensweise | 4 |
| 2 | Altersgerechte Quartiersentwicklung durch Wohnumfeldanpassungen | 5 |
| 2.1 | Begriffsbestimmungen | 5 |
| 2.1.1 | Lebensphase Alter | 5 |
| 2.1.2 | Wohnumfeld..... | 9 |
| 2.2 | Altersgerechte Quartiersentwicklung..... | 10 |
| 2.3 | Anforderungen an ein altersgerechtes Wohnumfeld | 10 |
| 2.3.1 | Abbau von Barrieren | 10 |
| 2.3.2 | Förderung der Gesundheit | 13 |
| 2.4 | Rahmenbedingungen für (Klein-)Eigentümer und Mieter..... | 13 |
| 2.5 | Zusammenfassung und Zwischenfazit | 17 |
| 3 | Altersgerechte Wohnumfeldgestaltung durch Kooperationen im Quartier | 19 |
| 3.1 | Kooperationspartner im Governance-Modell | 19 |
| 3.2 | Vorteile für kooperative Wohnumfeldanpassungen..... | 21 |
| 3.3 | Kooperationen für eine altersgerechte Quartiersentwicklung | 23 |
| 3.4 | Kooperationen mit (Klein-)Eigentümern und Akteuren der Sozialwirtschaft | 25 |
| 3.4.1 | Eigentümerstandortgemeinschaften..... | 25 |
| 3.4.2 | PPP – Public-Private-Partnership | 27 |
| 3.5 | Zusammenfassung und Zwischenfazit | 29 |
| 4 | Good Practices zur altersgerechten Quartiersentwicklung | 31 |
| 4.1 | Quartiershaus am Ringelberg in Erfurt | 31 |
| 4.2 | Wohnpflegezone in Den Haag | 34 |
| 4.3 | Zusammenfassung und Zwischenfazit | 36 |
| 5 | Referenzbeispiel Bestandsquartier Halle-Glauchau..... | 38 |
| 5.1 | Demographische Ausgangslage in der Stadt Halle (Saale)..... | 38 |
| 5.2 | Quartiersbeschreibung Halle-Glauchau..... | 39 |
| 5.3 | Quartiersrevitalisierung durch Eigentümeraktivierung | 40 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.4 | Altersgerechtigkeit im Quartier | 42 |
| 5.4.1 | Bauliche Barrieren | 43 |
| 5.4.2 | Mobilitätsinfrastruktur | 43 |
| 5.4.3 | Grün- und Freiräume | 43 |
| 5.4.4 | Soziale- und Versorgungsinfrastruktur | 44 |
| 5.4.5 | Soziales Leben und Gemeinschaft | 44 |
| 5.4.6 | Förderung der Gesundheit, Beratung und Betreuung | 45 |
| 5.4.7 | Handlungsbedarfe und -empfehlungen | 47 |
| 5.5 | Zusammenfassung und Zwischenfazit | 49 |
| 6 | Resümee, Schlussfolgerungen und weiterer Forschungsbedarf | 50 |
| 6.1 | Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen | 50 |
| 6.2 | Ausblick und weiterer Forschungsbedarf | 52 |
| 7 | Quellenverzeichnis | 54 |
| 8 | Abbildungs- und Tabellenverzeichnis | 61 |
| 9 | Anhang | 63 |

1 Einleitung

Die Studie „Wohnumfeldanpassungen zur Förderung einer altersgerechten Quartiersentwicklung – Kooperationen im Quartier und Strategien zur Aktivierung von Einzeleigentümern“, gefördert durch die Schwäbisch Hall-Stiftung bauen-wohnen-leben, wurde vom Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt bearbeitet. Mit der Fragestellung, welche wesentlichen Herausforderungen und Trends vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Wandlungsprozesse existieren, und den Kernfragestellungen der Studie befasst sich das erste Kapitel. Zudem wird die methodische Vorgehensweise der Studie erläutert.

1.1 Ausgangssituation, Herausforderungen und Trends

Die Stadtentwicklung und die Wohnungswirtschaft stehen vor der aktuellen Herausforderung, dem anhaltenden demografischen und gesellschaftlichen Wandel in Deutschland gerecht zu werden. Der unter anderem damit einhergehende wachsende Anteil älterer Menschen verlangt langfristige zielgruppenorientierte Anpassungsstrategien, welche eine altersgerechte Entwicklung innerhalb des Wohnungsbestandes, im Wohnumfeld und im gesamtstädtischen Raum verfolgen.

Während die Anzahl der Gesamtbevölkerung Deutschlands bis zum Jahr 2060 voraussichtlich auf ca. 65 bis 70 Millionen Menschen rückläufig sein wird, steigt gleichzeitig der Anteil der Älteren. Besonders bis zum Jahr 2030 steigt der Anteil der 65 bis 79 Jährigen auf 20% an. Danach erfolgt ein Wechseln dieser starken Jahrgänge ins höhere Alter. Bereits im Jahr 2013 zählten etwa 4,4 Mio. (5%) Menschen zur Gruppe der Hochbetagten. Bis zum Jahr 2060 wird ein Anstieg dieser Gruppe auf 13% prognostiziert. Dies entspricht einer Anzahl von rund 8,8 Mio. Menschen. Demnach wird 2016 jeder Achte über 80 Jahre und älter sein (siehe Abb. 1). Die zukünftige Bevölkerung Deutschlands wird

somit deutlich erkennbar von der Gruppe der Älteren geprägt sein (vgl. Statistisches Bundesamt 2015, 23ff). Eine unzureichende Anzahl von Alters- und Pflegeheimen in Kombination mit deren konstanten Attraktivitätsverlusten sowie der zunehmende Wunsch älterer Menschen, so lange wie möglich in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu leben, intensivieren den Handlungsdruck zusätzlich. Eine von Emnid im Jahr 2011 durchgeführte Repräsentativumfrage von Personen ab einem Alter von 50 Jahren ergab, dass nur ein Drittel bereit ist für ein altersgerechtes Wohnen umzuziehen. Zwei Drittel möchten in ihrem gewohnten Wohnumfeld weiter leben und bevorzugen einen direkten altersgerechten Umbau (vgl. kda 2011: 5). Die Wohnung sowie das Wohnumfeld stellen daher bedeutende Aufgabenschwerpunkte dar. Besonders durch den Mobilitätsverlust der Gruppe der Älteren wird das Quartier zum Lebensmittelpunkt. Das Angebot ambulanter Hilfen, der Ausbau sozialer Netzwerke und bauliche Anpassungsmaßnahmen sind folglich unabdingbare Faktoren, um den Wohnansprüchen älterer Menschen erfolgreich zu begegnen (vgl. BMVBS 2013: 7f).

Wohnumfeldanpassungen stehen allerdings zumeist nicht im Vordergrund der Betrachtung. Die Unsicherheiten bei der räumlichen Abgrenzung und die Frage der Zuständigkeit für entsprechende Maßnahmen

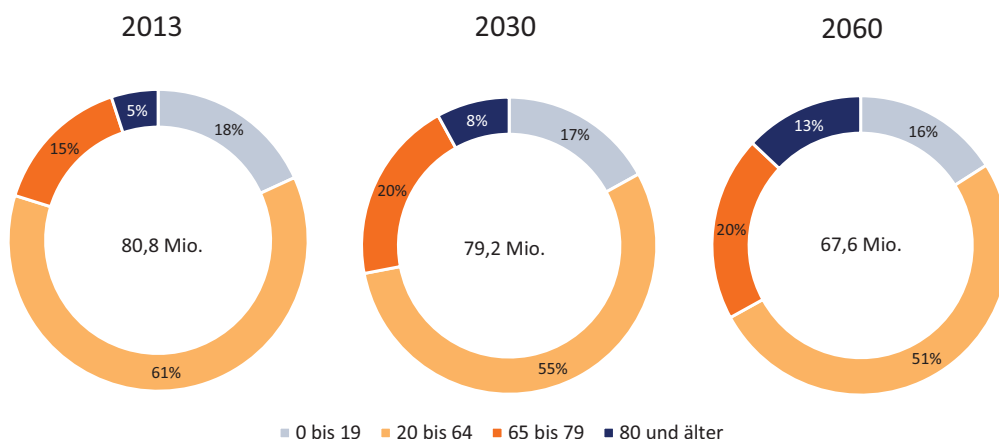


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2060 (Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2015: 19)

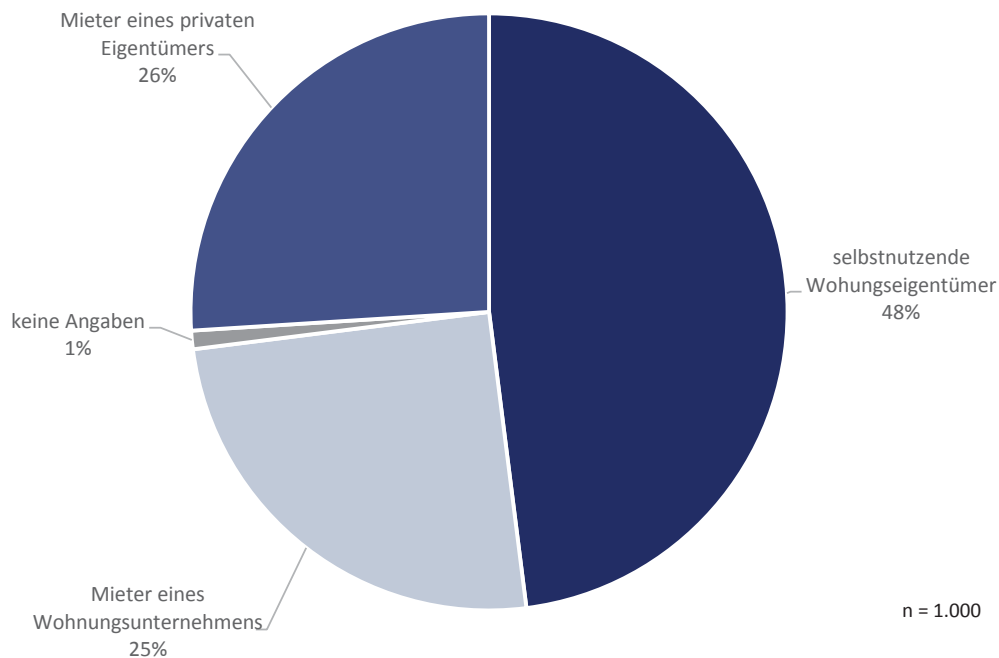


Abb. 2: Wohnsituation von Personen über 65 Jahren (Quelle: eigene Darstellung nach BMVBS 2011: 29)

stellen häufig eine Barriere dar. Dabei wird oft übersehen, dass das Wohnumfeld ein entscheidender Faktor für eine altersgerechte Quartierentwicklung darstellt. „Wie die Qualität der Wohnung ist auch die Qualität des Wohnumfelds für das Wohlbefinden in einer Siedlung von elementarer Bedeutung“ (Kemper, Schöffel 2014a: 28). Mittel- bis langfristig können bedarfsgerechte Wohnumfeldanpassungen die Wohnzufriedenheit erhöhen, Mietstabilität gewährleisten sowie die allgemeine Lebensqualität in einem Quartier erhöhen (vgl. ebd.). Insbesondere da die selbständige Lebensführung der gesundheitlich eingeschränkten Bewohner erhöht und verlängert werden kann, wird darin ein hoher Mehrwert gesehen. Altersgerechte Wohnumfeldanpassungen sollte folglich im öffentlichen und privaten Interesse stehen.

Wichtige - jedoch meist unbeachtete Akteure - stellen kleine private Wohnraumeigentümer dar. Dies wird bereits bei der Betrachtung der Wohnsituation von Seniorenhaushalten deutlich (siehe Abb. 3). Lediglich ein Viertel der Senioren wohnt zur Miete bei Wohnungsunternehmen. Hingegen sind 26% Mieter eines privaten (Klein-)Eigentümers und 48% selbstnutzende Wohnungseigentümer. Zusammenfassend leben somit insgesamt 74% der Seniorenhaushalte in priva-

tem Wohneigentum. Dass Mitwirken dieser (Klein-)Eigentümer, die zudem den Wohnungsunternehmen einschlägig dominieren, ist folglich von besonderer Bedeutung (vgl. BMVBS 2011: 29).

Zwar wurde die Rolle der privaten (Klein-)Eigentümer inzwischen für eine integrierte Quartiersentwicklung erkannt, allerdings fehlt es an Aussagen zu deren Interessens- und Motivationslagen (vgl. Schmidt, Vollmer 2012: 30). Fehlende Kenntnisse, begrenzte Handlungsspielräume sowie die Frage der Finanzierung von Maßnahmen im Quartier halten diese Akteure zumeist von Veränderungen ab. Der Abbau von Hemmnissen zur altersgerechten Quartiersentwicklung und die Aktivierung von (Klein-)Eigentümern stellt deshalb eine wichtige Herausforderung dar.

Ein Zusammenschluss, insbesondere zwischen öffentlicher Hand und Akteuren der Wohnungs- und Sozialwirtschaft, kann hierbei ein entscheidender Lösungsansatz sein, um eine erfolgreiche altersgerechte Quartiersentwicklung zu erreichen, die das Wohnumfeld als wesentlichen Handlungsschwerpunkt begreift (weitere Ausführungen siehe Kap. 2). Durch Kooperationen im Quartier kann den geschilderten Hemmnissen gemeinschaftlich entgegengewirkt werden. „In

Zeiten zurückgehender Fördersummen und anhaltender Nachfragedefizite ist die Anpassung von Stadtquartieren an sich verändernde Rahmenbedingungen nur gemeinschaftlich, als Kooperation einer möglichst großen Zahl relevanter Akteure zu erreichen“ (ebd.).

Planungsanforderungen für ein altersgerechtes Wohnumfeld wurden in verschiedenen Zusammenhängen in der Vergangenheit formuliert und haben nach wie vor hohe Bedeutung für ein selbstständiges Leben im Alter. So wurde beispielsweise durch die Forschungsgesellschaft „Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V.“ in Kooperation mit weiteren Akteuren ein Wettbewerb zum Thema „Garten der Generationen – Neue Freiräume für Jung und Alt“ durchgeführt. Nach Aussagen der Forschungsgesellschaft wurde dadurch erstmals das Themengebiet einer altersgerechten wohnungsnahen Freiraumentwicklung aufgegriffen (vgl. Schmidt 2005: 210ff). Umgesetzt wurden die aufgestellten Maßnahmen jedoch nicht. Die allgemeine Feststellung lautete daher: „Alle reden darüber, viele finden es richtig und notwendig, sich mit dem Thema zu befassen, aber nur wenige setzen es auch wirklich um“ (ebd.: 215).

Um diesem Umsetzungsdefizit entgegenzuwirken wurden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit der KfW Bankengruppe im Jahr 2009 die zwei Förderprogramme „Altersgerecht umbauen“ sowie „Investitionsoffensive Infrastruktur“ ins Leben gerufen. Insgesamt zwanzig Modellprojekte konnten dadurch im Zeitraum von 2010 bis 2012 durchgeführt werden. „Mit beiden Programmen sollen Eigentümer und Mieter sowie Kommunen und Träger von Einrichtungen motiviert und unterstützt werden, Barrieren abzubauen und die Wohn- und Lebensbedingungen zu verbessern“ (BMVBS 2010a: 9). Neben der Verringerung baulicher Barrieren war es unter anderem das Ziel, Impulse für die Eigentümer zu geben, in die Altersgerechtigkeit zu finanzieren sowie die Kommunikation und Kooperation der betroffenen Akteure zu fördern. Hierzu gehören Wohlfahrtsverbände, kommunale Verwaltungen, Wohnraumanbieter, Haus & Grund sowie andere Interessensvertretungen (vgl. ebd.).

Das Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung brachte ebenfalls verschiedene Einzelprojekte zur altersgerechten Anpassung hervor. Dieses speziell auf ländliche

Regionen ausgelegte Programm beabsichtigte unter anderem die Förderung des Ausbaus altersgerechter Wohn- und Dienstleistungsangebote, ärztlicher Versorgungseinrichtungen sowie die Förderung des barrierearmen öffentlichen Personennahverkehrs (vgl. Block, Mahne, Naumann 2010: 144; BBSR 2014).

Ebenso ist die 2011 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichte Studie „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf“ nennenswert. Mittels der Studie konnten unter anderem auf der Grundlage einer Quantifizierung des Wohnungsbestandes sowie einer umfangreichen Repräsentativumfrage von Seniorenhaushalten wichtige wohnungspolitische Handlungsempfehlungen für das Wohnen im Alter in folgenden Bereichen abgeleitet werden:

- Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen,
- Verbesserung der Förderinstrumente,
- Stärkung der Information und Beratung sowie
- Verbesserung des Wohnumfelds (vgl. BMVBS 2011: 11ff).

Neben diesen nationalen Beispielen ist auch ein internationales Projekt bedeutsam. Unter dem Namen HELPS „Housing and Home Care for the Elderly and Vulnerable People and Local Partnership Strategies in Central European Cities“ wurden von 2011 bis 2014 durch insgesamt 12 Projektpartner aus Mitteleuropa, Handlungsmaßnahmen entwickelt, um die Möglichkeit eines selbstbestimmten Lebens für ältere Menschen und unterstützungsbedürftige Personen zu erhöhen. Hierzu zählten beispielsweise folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung innovativer, stadtteilorientierter Pflege- und Wohnansätze,
- Verbesserung der Einbindung ältere Personen in Stadtquartiere und Nachbarschaften sowie
- Erarbeitung neuer Kooperationsformen zwischen Städten, Hauseigentümern, sozialen Einrichtungen, Pflegediensten, zivilgesellschaftlichen Bündnissen und Quartieren (vgl. VSWG 2014).

1.2 Ziele und Fragestellungen

Kooperative Quartiersarbeit an der Schnittstelle privater öffentlicher Finanzierungen ist aktuell ein unzureichend bearbeitetes Forschungsfeld, welches jedoch viele Chancen für die betroffenen Akteure beinhalten kann. Die vorliegende Veröffentlichung verfolgt daher

nicht alleinig das Ziel, einen Beitrag zur altersgerechten Quartiersentwicklung am Beispiel von Wohnumfeldanpassungen zu leisten, sondern gleichzeitig die Rolle von Kooperationen für diese Aufgabe zu untersuchen. Für die qualitative Bearbeitung der Thematik steht dementsprechend die Beantwortung der folgenden Fragestellungen im Mittelpunkt:

- Unter welchen Bedingungen können Wohnungseigentümer bzw. (Klein-)Eigentümer und Mieter die Umgestaltung des Wohnumfeldes im Sinne der Altersgerechtigkeit realisieren bzw. dazu beitragen? Welche hemmenden Faktoren gibt es?
- Welche Anforderungen sollte das Wohnumfeld mindestens erfüllen, damit Mieter bis in das hohe Alter in ihrer Wohnung und im Quartier selbstständig leben können?
- Wie können Kooperationen im Quartier einen altersgerechten Umbau befördern, insbesondere zwischen öffentlicher Hand, (Klein-)Eigentümern und Akteuren der Sozialwirtschaft?
- Welche guten Beispiele gibt es bereits zur altersgerechten Wohnumfeldgestaltung (national und international)?

Bereits vorliegende wissenschaftliche Erkenntnisse, die Darstellung förderlicher Rahmenbedingungen sowie das Aufzeigen von Good Practice-Beispielen stellen bei der Beantwortung dieser Fragestellungen wesentliche Schwerpunkte dar. Ein weiteres Ziel ist es, unter den Anforderungen einer altersgerechten Wohnumfeldgestaltung das Quartier Halle-Glauchau zu analysieren. Mit Hilfe einer Vor-Ort-Analyse anhand der „Checkliste Altersgerechte Quartiersentwicklung“ (vgl. Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 167ff) war es möglich, geeignete und zugleich übertragbare Handlungsempfehlungen aufzuzeigen.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Veröffentlichung beruht vorrangig auf Literatur- und Onlinerecherchen. Dabei wurden vor allem

Erkenntnisse aus vorangegangenen Studien, Untersuchungen und Forschungsergebnissen herausgearbeitet und in den Kontext der vorliegenden Studie eingeordnet. Über verschiedene Fachdatenbanken, beispielsweise RSWB, ORLIS, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie des Statistischen Bundesamts, konnten ergänzend wichtige Quellen und Daten erschlossen und Erkenntnisse integriert werden.

Die abgeleiteten Zwischenergebnisse wurden gemeinsam mit externer Fachexpertise in einem Expertenworkshop im November 2014 diskutiert. Die teilnehmenden Experten stellten hierbei Vertreter aus der Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung sowie aus unterschiedlichen Fachdisziplinen der Wissenschaft dar (siehe Anlage II). Ziel dieses Workshops war es, im Dialog mit den Experten den Mehrwert altersgerechter Wohnumfeldanpassungen zu diskutieren, förderliche Rahmenbedingungen und Good Practice-Beispiele zusammenzutragen sowie die Rolle von Kooperationen im Quartier innerhalb des Prozesses zu altersgerechten Wohnumfeldanpassungen zu erörtern. Die Untersuchung und Darstellung eines ausgewählten nationalen und internationalen Beispiels zeigt ergänzend mögliche Umsetzungsansätze altersgerechter Wohnumfeldanpassungen auf.

Mit den erlangten Kenntnissen der vorangegangenen Untersuchungen konnte im Anschluss das Referenzbeispiel Halle-Glauchau betrachtet werden. Neben einer Bestandsanalyse und einem leitfadengestützten Interview, mit einem Vertreter der Stadtverwaltung Halle, wurden Handlungsempfehlungen für eine altersgerechte Quartiersentwicklung im Stadtteil Glaucha erstellt.

Abschließend erfolgte eine Zusammenfassung der Ergebnisse und die Ableitung allgemeiner Empfehlungen sowie der Erörterung des weiteren Forschungsbedarfs zu altersgerechten Wohnumfeldanpassungen.

2 Altersgerechte Quartiersentwicklung durch Wohnumfeldanpassungen

Wie bereits einleitend betont wurde, stellt das Wohnumfeld ein genauso bedeutendes Handlungsfeld einer altersgerechten Quartiersentwicklung wie die Wohnung dar. Wie definiert sich ein altersgerechtes Wohnumfeld, welche Anforderungen besitzt es und welche Rahmenbedingungen sollten für Eigentümer und Mieter gegeben sein, um eine altersgerechte Umgestaltung des Wohnumfeldes zu realisieren? Auf diese Fragestellungen wird im Folgenden eingegangen.

2.1 Begriffsbestimmungen

Um der Zielstellung erfolgreicher altersgerechter Wohnumfeldanpassungen gerecht zu werden, bedarf es zunächst grundsätzlichen Erläuterungen zu den Themen „Alter als Lebensphase“ sowie „Wohnumfeld“. Anhand dessen kann in der Folge ein altersgerechtes Wohnumfeld definiert werden.

2.1.1 Lebensphase Alter

Der Begriff „Alter“ besitzt keine Eindeutigkeit, da das Alter „einerseits für jede Phase des menschlichen Lebenslaufs gebräuchlich ist, andererseits aber die Lebensphase des höheren Alters bezeichnet, die sich aus der Abgrenzung zu Kindheit, Jugend und aktivem Erwachsenenalter ergibt“ (Kreuzer, Scholz 2011: 13). Im Rahmen der vorliegenden Studie werden die Begriffe Alter und Altersgerechtigkeit synonym mit der Lebensphase des höheren Alters verwendet. Der klassische Beginn des Alters wird hierbei mit dem Eintritt in den Ruhestand verstanden und steht grundlegend in Verbindung zur Pension und Rente (vgl. Kohli 2001: 1ff). Zwar hat sich das Renteneinstiegsalter in den vergangenen Jahren erhöht, jedoch führen Regelungen zum Vorruhestand und zur Langzeitarbeitslosigkeit zu einem früheren Eintritt in die Lebensphase der Älteren. Dieser liegt aktuell zwischen dem 55. und 65. Lebensjahr. Der verfrühte Beginn der Lebensphase Alter in Kombination mit der gestiegenen Lebenserwartung in Deutschland ergibt eine Zeitspanne von 30 Jahren und mehr für die Zielgruppe der Älteren. Eine grundsätzliche Heterogenität innerhalb der Älteren ist eine logische Konsequenz (vgl. Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 13ff; Kreuzer, Scholz 2011: 13f).

Das herkömmliche Bild, das den Begriff der „Alten“ mit Pflegebedürftigkeit und Krankheit verbindet, ist nicht mehr zeitgemäß. Vielmehr differenziert sich die Gruppe der Älteren durch unterschiedliche Einflussfaktoren. Dazu gehören die Haushalts- und Familienform,

der Gesundheitszustand, die finanzielle Situation, Freizeitaktivitäten und soziale Netzwerke. Diese Faktoren werden im Folgenden dargestellt.

Haushalts- und Familienform

Eine Pluralisierung der Haushalts- und Familienformen ist derzeit in den jüngeren Jahrgängen zu beobachten. Der steigende Anteil an Singles und kinderlosen Haushalten ist besonders bei den heutigen Mittvierzigern festzustellen. Auch der Anteil nichtehelicher Partnerschaften ist angestiegen. Eine Übertragung dieser unterschiedlichen Lebensformen in das höhere Alter ist nicht ausgeschlossen, so dass von zukünftig stärkeren pluralistischen Lebensformen im Alter ausgegangen werden kann. Innerhalb der aktuellen Gruppe der Älteren sind die Haushalts- und Familienformen jedoch deutlich homogener (vgl. Engstler, Tesch-Römer 2010: 170ff).

Begründet durch die höheren Lebenserwartungen der Frauen sowie die noch andauernden, ersichtlichen Folgen des zweiten Weltkrieges (hohe Anzahl verstorbener männlicher Personen) ist der Frauenanteil der über 65-Jährigen (Stand: 2013) mit 57% der Gesamtbevölkerung deutlich erhöht. Allerdings ist eine stetige Annäherungen des prozentualen Geschlechteranteils erkennbar (vgl. BMBF 2014: 2). Auch der Familienstand und die Lebensformen sind geschlechterspezifisch differenzierbar. Der Anteil verwitweter Frauen ist höher, als der Anteil verwitweter Männer. Gründe hierfür sind zum einen die gestiegene Lebenserwartung der Frauen und zum anderen der vermehrte Anteil an Männern, die mit jüngeren Frauen verheiratet sind (vgl. ebd.: 18; BIB 2013: 69).

Dies spiegelt sich auch bei den Wohnformen der Älteren wieder. Ältere Männer leben seltener allein (siehe Abb. 3). Frauen hingegen leben öfters in Singlehaushalten (ca. 58% der Frauen mit 75 Jahren und Älteren; vgl. BIB 2013: 64).

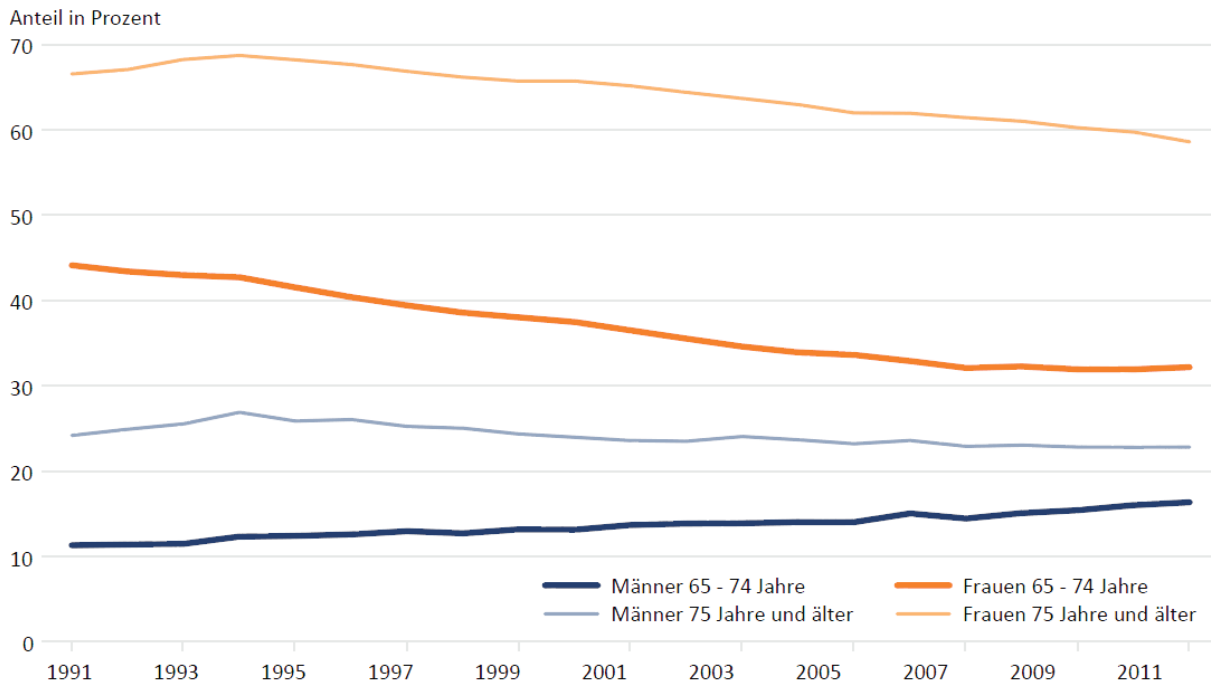


Abb. 3: Anteil alleinlebender Männer und Frauen nach Altersgruppen in Prozent
(Quelle: eigene Darstellung nach BIB 2013: 64)

Gesundheit und Funktionseinschränkungen

Der Gesundheitszustand innerhalb der Gruppe der Älteren ist unterschiedlich. Gründe hierfür sind zum einen die verlängerte Zeitspanne der Zugehörigkeit der Zielgruppe und zum anderen die individuellen körperlichen und geistigen Veränderungen (vgl. Kreuzer, Scholz 2011: 14). Der Eintritt in die Lebensphase der Älteren ist dementsprechend „nicht zwangsläufig mit Krankheit oder funktionalen Einschränkungen verbunden. Jedoch steigt mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit zu erkranken (Morbidität) und zu sterben (Mortalität)“ (Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 16).

Die funktionale Gesundheit, also die Fähigkeit, alltägliche Aufgaben eigenständig zu bewältigen, nimmt im

zunehmenden Alter aufgrund von körperlichen und geistigen Störungen bzw. Schädigungen ab. Die täglichen Aktionsradien werden eingeschränkt und betroffene Personen können zu Pflegebedürftigen werden. Unter dem Begriff Pflegebedürftige werden Personen verstanden, die länger als sechs Monate im höheren Maß auf externe Hilfe angewiesen sind, um menschliche Grundbedürfnisse und alltägliche Tätigkeiten, wie Einkaufen, Waschen, Essen und Körperpflege, auszuüben (vgl. Bunzendahl, Richter 2008: 96). Mit zunehmendem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit an, sodass ein Pflegebedarf vor allem bei über 80-Jährigen besteht (siehe Abb. 5).

Charakteristisch im Lebensabschnitt Alter ist die Zunahme gleichzeitig auftretender Krankheiten sowie

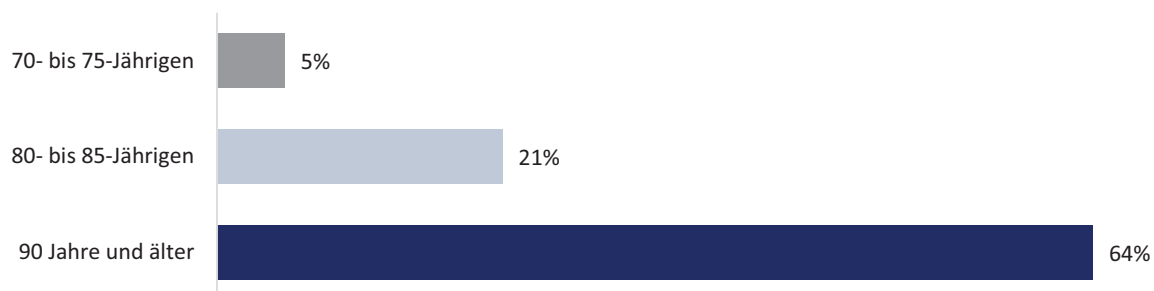


Abb. 4: Anteil an Pflegebedürftigen im Alter (Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2013: 9)

chronischer Erkrankungen. Die häufigsten altersbedingten Erkrankungen belaufen sich auf das Herz-Kreislaufsystem, das Skelett und die Muskeln. Zusätzlich nehmen Demenzerkrankungen, also ein kontinuierlicher Gedächtnisverlust, zu. Auch bösartige Tumorerkrankungen sind zu nennen (vgl. Kreuzer, Scholz 2011: 19; Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 17). Die umweltrelevanten Fähigkeiten, zu denen der Tastsinn, die Seh-, Geh- und Hörfähigkeit sowie sensomotorische Fähigkeiten zählen, nehmen mit der Höhe des Lebensalters ab. Eine selbstständige Lebensweise und die Teilhabe an sozialen Netzwerken werden folglich beschränkt. Für altersgerechte Wohnumfeldanpassungen sollten die möglichen altersbedingten Einschränkungen innerhalb der umweltrelevanten Fähigkeiten Beachtung

Alter erhöht werden. Um die finanzielle Situation der Älteren bewerten zu können, reicht daher die alleinige Betrachtung der gesetzlichen Rentenversicherung nicht aus (vgl. Bäcker 2008: 357ff).

Die durchschnittlichen Einkünfte aus der gesetzlichen Rentenversicherung belaufen sich auf 812 Euro im Monat (eigene Berechnung nach Deutsche Rentenversicherung 2014: 36f). Die gegenwertige finanzielle Lage der Gruppe der Älteren ist als unproblematisch einzuordnen. Dementsprechend ist auch die Armutsgefährdungsquote der Älteren mit durchschnittlich 15% geringer als die der Gesamtbevölkerung (16,1%, siehe Abb. 7). „In allen Jahren von 2005 bis 2011 waren deutschlandweit sowohl die 65-Jährigen und älteren



Abb. 5: Altersbedingte Einschränkungen der umweltrelevanten Fähigkeiten (Quelle: eigene Darstellung nach Saup 1993: 62ff)

finden (siehe Abb. 6). Diese sind jedoch nicht als automatisch eintretende Einschränkungen zu verstehen (vgl. ebd. 2011: 20).

Finanzielle Situation

Die finanzielle Situation ist abhängig von der individuellen Berufswahl sowie von politischen und ökonomischen Bedingungen innerhalb der Erwerbsphase, beispielsweise die Situation am Arbeitsmarkt und politische Regelungen. Durch den Übergang in die Pension, nimmt das Einkommen üblicherweise ab. Die gesetzliche Rentenversicherung stellt diesbezüglich die wichtigste Einkommensquelle dar. Durch Zusatzversorgung, eingespartes Vermögen, Zinsen, Wohngeld und weitere zusätzliche Einkünfte kann das Einkommen im

Männer als auch die 65-Jährigen und älteren Frauen seltener armutsgefährdet als die Männer bzw. Frauen insgesamt“ (bpb 2013: 18).

Infolgedessen sind auch nur 0,8% der über 65-Jährigen auf Sozialhilfeleistungen als Haupteinkommensquelle angewiesen. Besonders betroffen von dem Risiko der Altersarmut sind Frauen ab 65 Jahren in Westdeutschland (ca. 16%; vgl. ebd.). Die steigende Zahl nicht sozialversicherungspflichtiger Beschäftigten, die Vergrößerung des Niedriglohnsektors, die Ausbildung pluralistischer Lebensformen sowie die steigende Anzahl unterbrochener Erwerbsbiographien können künftig Gründe für eine steigende Altersarmut darstellen (vgl. Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 22).

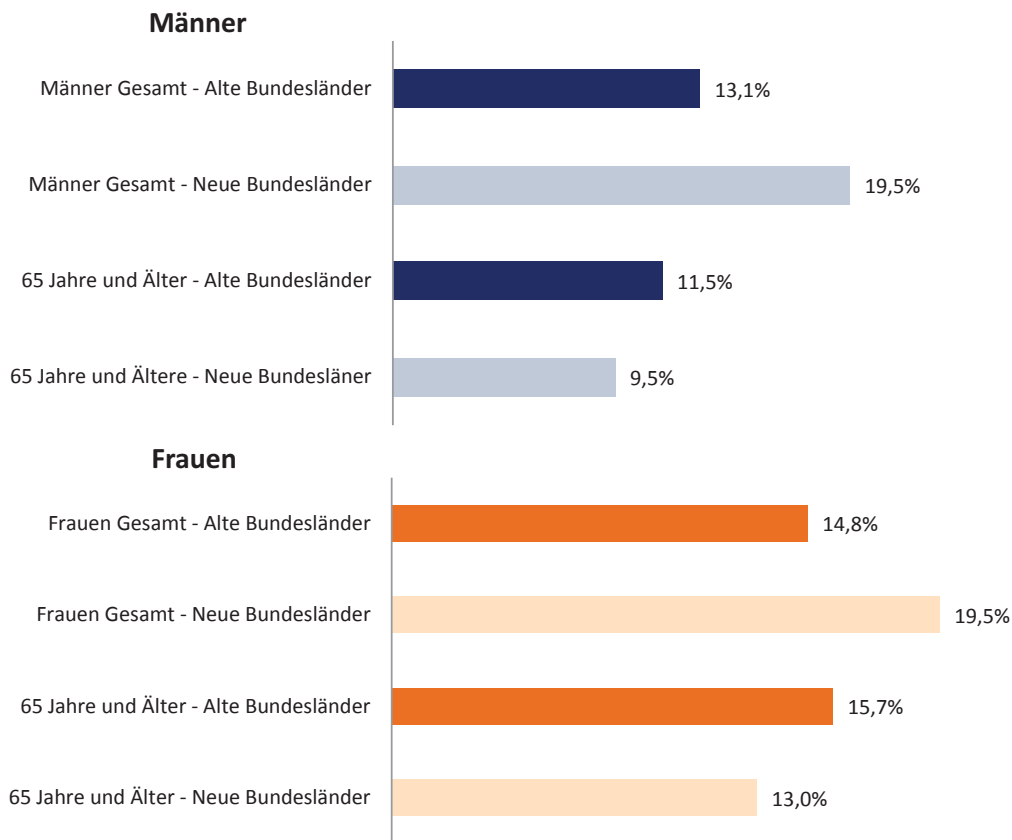


Abb. 6: Armutsgefährdungsquote der über 65-Jährigen im Bundesvergleich, Stand: 2011 (Quelle: eigene Darstellung nach bpb 2013)

Die derzeit unbedenkliche Einkommenssituation der Älteren variiert jedoch stark nach Haushalts- und Familienform, Bildungsschicht, Geschlecht sowie zwischen den alten und neuen Bundesländern (vgl. ebd.: 21). Männer verdienen im Durchschnitt mit 1010 Euro fast doppelt so viel wie Frauen mit 638 Euro (Stand: 2013, vgl. Deutsche Rentenversicherung 2014: 36f). Auch Mehrpersonenhaushalte besitzen meist ein größeres Einkommen als Alleinstehende, da diese im Verhältnis

weniger Ausgaben pro Person haben. Die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland resultieren aus den verschiedenartigen Strukturen der Alterssysteme vor der Wiedervereinigung und der Erwerbsbeteiligung (siehe Abb. 8). Beispielsweise waren neun von zehn Müttern in Ostdeutschland vor der Wiedervereinigung in einer Vollzeitbeschäftigung, im damaligen Westdeutschland waren es deutlich weniger (vgl. Peukert 2008: 232f).

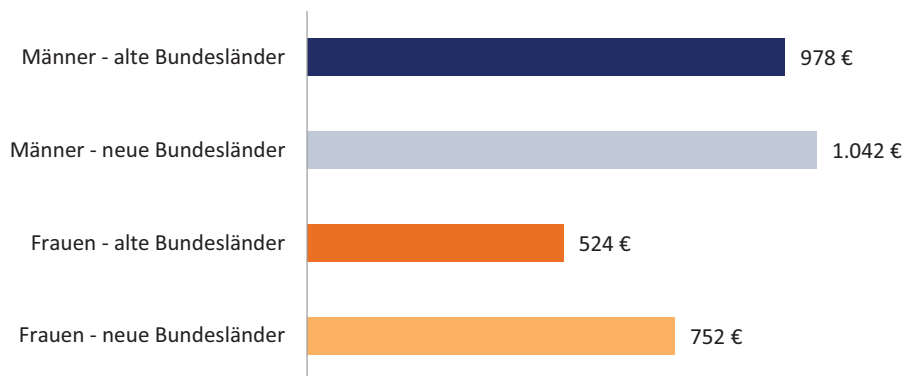


Abb. 7: Durchschnittliche Altersrenten in den neuen und alten Bundesländern, Stand: 31.12.2013 (Quelle: eigene Darstellung nach Deutsche Rentenversicherung 2014: 36f)

Außerhäusliche Freizeitaktivitäten

Menschen die heutzutage in das Rentenalter eintreten besitzen meist noch einen stabilen Gesundheitszustand und ausreichend finanzielle Mittel, was Auswirkungen auf die Freizeitgestaltung hat. Der Begriff Freizeit ist in Bezug zu der Gruppe der Älteren schwerer zu beschreiben, da hier keine oder nur eine eingeschränkte Abgrenzung der Freizeit zur Erwerbstätigkeit erfolgen kann (vgl. Mai 2003: 219). Grundsätzlich beschreibt die Freizeit der Älteren jedoch die frei zur Verfügung stehende Zeit, die nicht an Verpflichtungen oder Termine wie Arztbesuche gebunden ist (vgl. Anding 2006: 93).

„In einer Untersuchung zum Freizeitverhalten älterer Menschen im Zeitraum von 12 Monaten wurde herausgearbeitet, dass nahezu alle Älteren sozial und sportlich aktiv sind“ (Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 25). Eine empirische Studie im Raum Bonn für den Zeitraum 2001 bis 2002 ergab zudem, dass die Älteren im Durchschnitt ein bis zwei Mal täglich außerhäusliche Aktivitäten vollziehen (vgl. Käser 2004: 61f). Unterschiede innerhalb der Gruppe der Älteren zeichneten sich im direkten Altersvergleich ab. Dabei wurde ersichtlich, dass Personen über einem Lebensalter von 80 Jahren weniger aktiv sind und einer geringeren Zahl an unterschiedlichen Freizeitaktivitäten nachgehen. Aus der heutigen Entwicklung heraus ist davon auszugehen, dass zukünftig die Zahl außerhäuslicher Freizeitaktivitäten der Älteren weiter steigen und sich somit auch der Anspruch an die Freizeitgestaltung erhöhen wird (vgl. Mai 2003: 219). Eine altersgerechte Anpassung des Wohnumfeldes stellt hierbei einen prioritären Handlungsschwerpunkt dar.

Soziale Netzwerke

Unter sozialen Netzwerken werden private Verbindungen innerhalb einer Gesellschaft verstanden. Hierzu gehören unter anderem Gespräche, zwischenmenschliche Kontakte, emotionale Unterstützungen und gegenseitige Besuche (vgl. Kreuzer 2006: 43). Die Größe der sozialen Netzwerke verringert sich mit dem Alter meist auf familiäre und emotionale Beziehungen. Körperliche und geistliche Einschränkungen bis hin zur Mortalität werden dabei als Begründung gesehen (vgl. Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 26). Die soziale Integration der Älteren ist im Durchschnitt als gut zu bewerten, wenngleich diese Integration und die Zahl außerfamiliärer Beziehungen innerhalb der aktuellen Gruppe der Älteren gegenüber jüngeren Jahrgängen als geringer einzustufen sind. Bei schwächeren fami-

liären Bindungen wird die Bedeutung von außerfamiliären Beziehungen als besonders wichtig angesehen. Umzüge im hohen Alter, bei denen der persönliche Aktionsradius verlassen wird, bringen die Gefahr einer Schwächung des sozialen Netzwerks mit, sodass der Wunsch eines langen Verbleibs im gewohnten Wohnumfeld groß ist (vgl. ebd.: 26f).

2.1.2 Wohnumfeld

Das Wohnumfeld, als „räumliches Umfeld des Wohnens“ ist die „Nahtstelle zwischen öffentlichem und privatem Leben“ (Eizenhöfer, Sinning 2010: 78). Zu diesem Bereich gehört die Gesamtheit des unmittelbaren Umfelds der privaten Wohnung, wie Flure, Hauseingänge, Vorgärten, Innen- und Hinterhöfe, Wege sowie Straßen und Plätze (ebd.: 78). Es kann dabei aus einem räumlichen und sozialen Blickwinkel beschrieben werden. Die räumliche Perspektive definiert das Wohnumfeld durch „markante städtebauliche Grenzen und/oder Nutzungsweisen der Bewohner“ (Großhans 2001: 22). Das Wohnumfeld als sozialer Lebensraum beschreibt den Bereich, „der sich räumlich in Sicht- und Fußwegnähe um die Wohnung gruppiert“ (Kilpper et. al 1985: 9). Daher kann weiterführend zwischen einem nahen und erweiterten Wohnumfeld differenziert werden. Eine funktionale Trennung beider besteht allerdings nicht.

Das nahe Wohnumfeld, welches das direkt angrenzende Raumsystem zur Wohnung darstellt, wird durch die Bewohner genutzt und besitzt somit einen privaten Charakter, sodass es auch als privates Wohnumfeld bezeichnet werden kann. Es „bietet Raum für Begegnungen, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität“ (Kemper, Schöffel 2014b: 205). Hierzu gehören unter anderem „wohnungsbezogene Bereiche wie Mietergärten, Bereiche der Hausgemeinschaft (z.B. Eingangsbereiche) und der Siedlungsgemeinschaft (z.B. Blockinnen- oder Hausvorbereiche)“ (ebd., siehe Tab. 1). Zwar besteht aus kommunaler Sicht ein allgemeines öffentliches Interesse am privaten Wohnumfeld, jedoch kann die öffentliche Hand bei der Gestaltung meist keinen unmittelbaren Einfluss ausüben (vgl. ebd.: 205ff).

Das daran angrenzende erweiterte Wohnumfeld ist hingegen durch einen öffentlichen Charakter geprägt (siehe Tab. 1). Es dient den Funktionen des öffentlichen Lebens, wie der Versorgung und dem Verkehr (vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern 1996: 46). Beispielhaft zuzuordnende Nutzungsarten sind in Tabelle 1 abgebildet. Im Rahmen der Veröffentlichung

| Wohnungsnahes Wohnumfeld | Erweitertes Wohnumfeld |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Flure, Treppenhäuser, Hauseingänge • PKW- und Fahrradabstellflächen • Flächen für die Erschließung, wie Wege • Kinderspiel- und Wäscheplätze • Grünflächen, Gemeinschaftsgrün • Abstandsflächen • Entsorgungsanlagen, wie Müllplätze • Freisitz am Haus • Mietergärten • etc. | <ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche PKW-Stellplätze • Öffentliche Erschließungsflächen, wie Wege und Straßen • Betreuungseinrichtungen • Freizeit- und Erholungsanlagen • Öffentliche Grünflächen und Plätze • Sport- und Gesundheitseinrichtungen • Medizinische Versorgungsinfrastruktur • Bildungs- und Einkaufsinfrastruktur • etc. |

Tab. 1: Nutzungen im nahen und erweiterten Wohnumfeld (Quelle: eigene Darstellung nach Eizenhöfer, Sinning 2010: 79)

wird sowohl das wohnungsnahe als auch das erweiterte Wohnumfeld betrachtet, um Strategien für ganzheitliche altersgerechte Wohnumfeldanpassungen zu entwickeln.

2.2 Altersgerechte Quartiersentwicklung

Mit den vorangegangenen Erkenntnissen zu den Themen Wohnumfeld und Alter kann erklärt werden, wie ein altersgerechtes Quartier definiert wird und welche Ziele ein solches verfolgen sollte: „Ein Wohnquartier ist dann als altersgerecht zu verstehen, wenn es ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben der Bewohner in allen Lebenslagen ermöglicht“ (Magistrat der Stadt Bensheim 2013: 9). Dabei bezieht sich die Altersgerechtigkeit im Quartier nicht nur auf den Abbau räumlicher Barrieren, auch die Beachtung sozialer Faktoren sind für eine altersgerechte Quartiersentwicklung prioritär (BMVBS 2012b: 24ff). Die Erfüllung der in der folgenden Tabelle 2 abgebildeten Anforderungen sollte im Vordergrund einer altersgerechten Quartiersentwicklung stehen. Eine ganzheitliche Erfüllung der benannten Anforderungen kann grundlegend durch Kooperationen vorangetrieben werden. Spezifische Aufgabenfelder und Vorteile einer solchen Zusammenarbeit sind zum Schwerpunktthema Wohnumfeld im dritten Kapitel ausführlich beschrieben.

2.3 Anforderungen an ein altersgerechtes Wohnumfeld

Nachfolgend werden die Anforderungen an ein altersgerechtes Wohnumfeld im Hinblick auf bauliche und soziale Barrieren sowie die Förderung der Gesundheit beschrieben.

2.3.1 Abbau von Barrieren

Der Gruppe der Älteren steht sowohl räumlichen, baulichen als auch sozialen Barrieren gegenüber, die gemeistert werden müssen (vgl. BMVBS 2012b: 24ff). Der Begriff Barrierefreiheit definiert hierbei den Abbau physischer Hindernisse, aber auch eine grundsätzliche Nutzbarkeit, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Gebäuden und Räumen, die ohne fremde Hilfe und besondere Erschwernisse erfolgen kann (vgl. ebd.: 6; Kliemke 2012: 103).

Bauliche Barrieren

Die Bewältigung baulicher Barrieren ist eine klassische Aufgabe der Architektur und Stadtplanung. Durch die Einführung verschiedener DIN-Normen, speziell der DIN-Norm 18040-1 zum barrierefreien Bauen öffentlich zugänglicher Gebäude, konnten betreffende Einrichtungen bereits weitestgehend barrierefrei ausgebaut werden. Eine verpflichtende Umsetzung ist dabei meist durch die Landesbauordnung geregelt (vgl. BMVBS 2012b: 24; BMUB 2014: 59). Auch die Mehrzahl der Verkehrsbetriebe fördert aktuell einen schwellenlosen sowie tastbaren Zugang in öffentliche Nahverkehrsmittel wie Straßen- und Stadtbahnen. Die Schaffung barrierefreier Zugänge bei privaten, jedoch öffentlich zugänglichen Gebäuden, stellt derzeit größere Probleme dar. Beispielhaft sind Einrichtungen der Nahversorgung und medizinische Einrichtungen zu nennen. „Hier entscheiden häufig die Sensibilität und die finanziellen Handlungsspielräume des Eigentümers oder die spezifische Kundengruppe, ob Zugangsschwellen abgebaut werden oder nicht“ (ebd. 2012b: 24). Auch die Schaffung barrierefreier öffentlicher Räume benötigt Handlungsbedarfe, insbesondere bei der Entwicklung barrierearmer bzw. freier Wegesysteme.

| | |
|---|--|
| Wertzuschätzendes soziales Umfeld | <ul style="list-style-type: none"> • gesellschaftliche Verantwortung • gemeinsame Quartiersidentität • Toleranz und gegenseitige Hilfeleistung |
| stabile soziale Infrastrukturen | <ul style="list-style-type: none"> • Aufbau, Pflege und Weiterentwicklung sozialer Bezugssysteme • Bewusstseinsbildung durch lokale Verantwortungsgemeinschaften • Bürgerschaftliches Engagement, Nachbarschaftshilfen • Begegnungs- und Kommunikationsstätten |
| generationsgerechte räumliche Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreie Räume und Gebäude • medizinische Infrastruktur im Quartier • Nahversorgungsinfrastruktur im Quartier • Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten • Begegnungsstätten |
| bedarfsgerechte Wohnraumangebote | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier und barrierearmer Wohnraum |
| bedarfsgerechte Dienstleistungsangebote | <ul style="list-style-type: none"> • ehrenamtliche und hauptamtliche Pflege- und Betreuungsangebote • Mobilitätsangebote • Hilfmixe (aufeinander abgestimmte kooperative Hilfsangebote) |
| wohnnortnahe Beratung und Betreuung | <ul style="list-style-type: none"> • Care Management: <ul style="list-style-type: none"> · zentrale Anlaufstelle · Transparenz ortsnaher Dienstleistungen · individuelle/bedarfsrechte Hilfmixe |

Tab. 2: Anforderung an eine altersgerechte Quartiersentwicklung (Quelle: eigene Darstellung nach kda 2011: 7ff; DV, Wüstenrot und Städtebau GmbH 2014: 8)

Die baulichen Schwerpunkte für die einzelnen Nutzungsarten (siehe Kap. 2.1.2) des nahen und erweiterten Wohnumfeldes, insbesondere für den Ausbau barrierefreier Zugänge und Wege, sind somit wie folgt zu benennen:

- geschlossene Wegebeziehungen,
- bedarfsgerecht dimensionierte, ansprechende sowie erkennbare Zugänge zu und innerhalb von Gebäuden,
- bedarfsgerecht dimensionierte Wege mit geh- und rolltauglichen Belägen,
- Querungshilfen an stark frequentierten Straßen,
- Vermeidung von Straßenunterführungen,
- schwellenfreie Angrenzung von Wegen und Platzflächen an Straßen,
- Beleuchtung von Zugangsbereichen und Hauptwegen und
- Schaffung von Orientierungspunkten an Zugängen sowie frühzeitig erkennbare Wegeführungen (vgl. ebd.; BMUB 2014: 66ff).

Ein altersgerechtes Wohnumfeld beinhaltet gleichzeitig auch Themenschwerpunkte wie Ausstattung und Gestaltung. Diese sind unter anderem für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld prioritär und fördern dadurch die Lebensqualität innerhalb eines Quartiers. Erholungsmöglichkeiten, beispielsweise durch die Integration von Sitzbänken, sind hierbei ein klassisches Beispiel. Allein die Installation von Sitzgelegenheiten im Wohnumfeld ist dennoch nicht ausreichend, um den Ansprüchen eines altersgerechten Wohnumfeldes gerecht zu werden. Zumeist wird nicht beachtet, welche Indikatoren für eine altersgerechte Sitzgelegenheit gegeben sein müssen. Als Beispiel sind hierfür fehlende Sitzlehnen oder Armstützen zu nennen, die das Hinsetzen und Aufstehen stark erschweren können (vgl. ebd.: 30; Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 90ff). „Weitere typische Ausstattungsmängel mit Barrierewirkung sind im Folgenden ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgezählt:

- fehlende (barrierefreie) Toiletten,
- fehlende oder unzureichende Beleuchtung im

- öffentlichen Raum,
- fehlender Wetterschutz,
- fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten, so dass Fahrräder zu Hindernissen werden,
- falsch platzierte Schilder oder Post-, Strom- und Telefonverteiler auf dem Gehweg“ (BMVBS 2012b: 30).

Die Münchener Stiftung „Leben pur“, welche 2005 durch den Landesverband Bayern für körper- und mehrfachbehinderte Menschen e.V. gegründet wurde, setzt erste Impulse bei der Förderung barrierefreier Toiletten im öffentlichen Raum. Mit dem Projekt „Toiletten für Alle“ verfolgt die Stiftung das Ziel, einen bundesweiten Ausbau barrierefreier öffentlicher Toiletten zu fördern. Über gezielte Werbeaktionen macht die Stiftung auf das Thema aufmerksam und versucht, private und öffentliche Akteure für einen Umbau zu motivieren. Bis Ende des Jahres 2015 sollen mehr als 100 barrierefreie Toiletten im öffentlichen Raum, in öffentlichen Gebäuden sowie in öffentlich-nutzbaren privaten Gebäuden geschaffen werden. Dieses Projekt ist beispielhaft dafür, wie durch den Abbau baulicher Barrieren eine soziale Inklusion und die Erhöhung der Lebensqualität im Wohnumfeld erfolgreich gefördert werden können (vgl. Peus 2014: 28f).

Eine umfassende Checkliste zur Bewertung des Wohnumfeldes wurde im Jahr 2012 durch das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt im Rahmen des Forschungsprojektes „50plus als Zielgruppe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung – Systematisierungsansätze, Anforderungen und Handlungsstrategien“ angefertigt. Diese beinhaltet detaillierte Kriterien für eine altersgerechte Quartiersentwicklung innerhalb verschiedener Handlungsfelder, wie die Wohnung, das Gebäude und das Wohnumfeld. Die Checkliste ist auf der ISP-Webseite digital abrufbar (siehe www.fh-erfurt.de/isp) sowie im Anhang I als Kurzfassung für das Wohnumfeld beigelegt (vgl. auch Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 167ff).

Soziale Barrieren

Neben den bereits benannten baulichen und räumlichen Barrieren können parallel auch soziale und mentale Barrieren den Aufenthalt im Wohnumfeld erschweren. Einseitige Nutzungsmöglichkeiten haben meist die Folge, dass nur spezielle Nutzergruppen das Wohnumfeld beleben und in der Folge andere Nutzer-

gruppen verdrängen. Das Wohnumfeld sollte daher für mehrere Nutzergruppen erlebbar gemacht werden, durch die Installation vielseitiger, miteinander verträglicher Nutzungsmöglichkeiten. Diese Ansprüche an ein qualitatives Wohnumfeld besitzen allgemeine Gültigkeit und sind nicht allein für die Schaffung eines altersgerechten Quartiers zu benennen (vgl. BMVBS 2012b: 36f).

Es nützt wenig, wenn zwar bauliche Barrieren abgebaut werden, jedoch die Aufenthaltsqualität nicht gewährleistet ist. Allein die Pflege und Instandhaltung des Wohnumfeldes hat einen weiteren bedeutenden Einfluss darauf, in welcher Intensität und durch welche Nutzergruppen das Wohnumfeld belebt wird. Ungepflegte und verwahrlost wirkende, öffentliche Räume schrecken verschiedene Nutzergruppen, wie Familien oder ältere Menschen, ab.

Auch die Beachtung verschiedener Sicherheitskriterien im Wohnumfeld ist bedeutend. Besonders unbelebte, nicht gepflegte Platzflächen und Grünanlagen rufen vor allem bei Frauen und älteren Menschen ein erhöhtes Unsicherheitsgefühl hervor. Die Folge ist die Meidung solcher Räume. „Dies führt einerseits zu eingeschränkter Lebensqualität, andererseits veröden diese Bereiche umso mehr. In der Folge können solche ‘Angsträume’ ein erster Schritt sein, dass ganze Stadtquartiere negativ ‘etikettiert’ werden“ (BMVBS 2012b: 42). Die Kriterien Beleuchtung, Pflege, Einsehbarkeit, Orientierung und Belebung sind dementsprechend ebenso unabdingbare Faktoren für ein qualitatives altersgerechtes Wohnumfeld (vgl. Siemonsen, Zauke 1991: 25ff; bpb 2012; Schubert, Veil 2007: 83ff).

Weitere Barrieren für ältere Menschen im Wohnumfeld sind in den Bereichen Kommunikation und Information zu benennen. Typische Beispiele diesbezüglich sind:

- Hinweisschilder und Informationstafeln mit kontrastschwacher Farbe oder kleiner Schrift,
- Hinweisschilder und Informationstafeln, die unverständlich sind (Fachsprache, Fremdsprache) und
- Fahrkartenautomaten mit schwieriger Menüführung etc. (vgl. BMVBS 2012b: 48).

Die Liste mit weiteren Beispielen möglicher Barrieren im Wohnumfeld ist lang. Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine qualitative Quartiersentwicklung, die auch altersgerechte Wohnumfeldanpassungen als wesent-

lichen Inhalt versteht, geschlossen betrachtet werden sollte. Eine Gestaltung nach allgemein gültigen Grundprinzipien ist hierfür nicht ausreichend. Bereits kleinere, von der Allgemeinheit als unbedeutend angesehene Belange, können Barrieren darstellen. Eine intensive Kommunikation und gegenseitige Information betreffender Akteure sind daher maßgebend für ganzheitliche altersgerechte Wohnumfeldanpassungen.

2.3.2 Förderung der Gesundheit

Ein altersgerechtes Wohnumfeld zu schaffen, trägt gleichzeitig zur Förderung der Gesundheit bei. Die Gesundheitsförderung innerhalb der Stadtentwicklung beruht zumeist auf einem Setting-Ansatz. Darunter „ist die Orientierung auf das unmittelbare Lebensumfeld der Menschen zu verstehen. Eine Verbesserung der Lebensumstände und auch der gesundheitlichen Einflüsse sollte dort greifen, wo Personen sich am häufigsten aufhalten“ (Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 16). Zu solchen Alltagsorten gehören das Stadtquartier und speziell das Wohnumfeld. Mit Hilfe des Setting-Ansatzes sollen unter zielgruppenspezifischer Mitwirkung gesundheitsfördernde Rahmenbedingungen realisiert und eine gesundheitliche Chancengleichheit hergestellt werden (vgl. Bär, Böhme, Reimann 2010: 46f). Im Wesentlichen greift eine erfolgreiche Gesundheitsförderung drei Hauptaspekte auf: Bewegung, soziale Teilhabe und gesunde Ernährung (vgl. Baumgarten 2012: 78). Vor allem die Kriterien Bewegung und soziale Teilhabe können im Rahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung gefördert werden.

Da nicht jede Form von Bewegung für alle Altersgruppen zu empfehlen ist, bedarf es zielgruppenspezifischer Angebote. Für die Gruppe der Älteren ist es möglich, gerade in Grünanlagen verschiedene Anreize zu schaffen, die die Lust auf geistige Vitalität und körperliche Bewegung erhöhen (vgl. Wagner-Hauthal 2009: 9). „Spielräume dürfen künftig nicht mehr nur als Angebotsräume für Kinder und Jugendliche mit standardisiertem Angebot verstanden werden“, sondern sollten auch altersübergreifende Elemente besitzen (Baumgarten 2012: 79). Ein Beispiel hierfür stellt der Generationenspielplatz dar. Die Geräte sind für spezielle Altersgruppen konzipiert und können aber gleichzeitig auch von anderen Altersgruppen genutzt werden. Fitness-Parcours, speziell für die Gruppe der Älteren erbaut, sind zudem beispielhaft zu nennen. Das auch jüngere Besuchergruppen diese Angebote gerne nutzen, kann besonders in asiatischen

und südamerikanischen Städten beobachtet werden (vgl. ebd.). Um ein gesundheitsförderndes Quartier zu entwickeln bedarf es allerdings nicht grundlegend der Integration von Geräten oder Fitness-Parcours. Auch die Pflege und Ausweitung von Wegenetzsystemen für Fußgänger stellt eine geeignete Maßnahme dar, um die Bewegung älterer Menschen zu befördern. „Regelmäßiges Gehen verringert das Risiko, an Osteoporose (Abnahme der Knochendichte) zu erkranken, reduziert Stress- und Angstzustände und – gerade bei älteren Menschen – das Risiko zu stürzen. Je mehr natürliche Bewegungsabläufe täglich ausgeführt werden, desto weniger Gelenk- und Rückenfunktionsstörungen stellen sich ein“ (FUSS e.V. 2006: 14).

Die Schaffung altersgerechter Bewegungs- und Spielräume im Wohnumfeld bietet folglich einen Mehrwert für alle Nutzer. Zudem ist besonders die präventive Wirkung der Gesundheitsförderung in einem Quartier zu nennen. Durch die Förderung der individuellen geistigen und körperlichen Vitalität älterer Bewohner ist die Möglichkeit eines längeren Verbleibes im gewohnten Lebensumfeld erhöht.

2.4 Rahmenbedingungen für (Klein-)Eigentümer und Mieter

(Klein-)Eigentümer und Mieter sind lokale Akteure, die eine altersgerechte Wohnumfeldgestaltung maßgebend beeinflussen können. Obwohl (Klein-)Eigentümer (37%) und Selbstnutzer des Wohnraums (43%) insgesamt 80% des deutschen Wohnraums besitzen, sehen sich diese Gruppen zumeist nicht als Initiatoren für die Entwicklung der Altersgerechtigkeit im Wohnumfeld und im Quartier (siehe auch Kap. 3.1; vgl. GdW 2014: 1). Dies versinnbildlicht auch die Motivationsbereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen für eine altersgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung, welche sich bei den (Klein-)Eigentümern differenziert darstellt. Eine „Analyse der unterschiedlichen Bewirtschaftungsstrategien [ist daher] eine wichtige Voraussetzung für die Einbeziehung der privaten Eigentümer in die Planungs- und Umsetzungsprozesse“ einer altersgerechten Quartiersentwicklung (Stadt Aachen 2010: 9). Laut dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2007) kann man private (Klein-)Eigentümer in drei Typen untergliedern (siehe Tab. 3).

Die Gründe für die Motivationsbereitschaft können dabei vielseitig sein. Zum einen können früher Erfahrungen, beispielsweise mit der kommunalen Verwaltung, maßgebend sein. Zum anderen kann die persönliche Einstellung, als „Bestandsverbesserer“, „Bestandserhalter“ oder „Exit-Strategie“ zu agieren, entscheidend sein (vgl. Schmidt, Vollmer 2012: 31). Laut dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind die folgenden drei Bausteine bedeutend für die Aktivierung von (Klein-) Eigentümern:

- Information, Beratung, Moderation,
- finanzielle Förderung und
- kommunale Vorleistungen (vgl. BMVBS 2007a: 11f).

Zu bedenken ist jedoch, dass die kommunalen Vorleistungen als Anstoß zur Mobilisierung, wie sie durch das BMVBS als Handlungsmaßnahme vorgeschlagen wurden (vgl. ebd.), sich aufgrund vielerorts schwieriger Haushaltslagen als problematisch erweisen können.

Um die Effektivität dieser Bausteine, im Speziellen zur (Klein-)Eigentüermobilisierung, zu maximieren, ist es wichtig, dass sie unter Beachtung der jeweiligen Motivationslage angewandt werden (siehe Tab. 3). In der Abbildung 8 wird diese Abhängigkeit dargestellt. Prioritär sollten hierbei die Aufgabenfelder für die „abwartenden“ und „aufgeschlossenen“ (Klein-)Eigentümer betrachtet werden. Diesbezüglich wird die Konsens-

bildung beispielsweise bei vertraglichen Lösungen und Städtebauförderung, und die Argumentation, unter anderem durch Information als Bausteine zur Aktivierung der (Klein-)Eigentümer gesehen. Planungsrechtliche Zwangsinstrumente, die bei „ablehnenden“ Eigentümern zum Tragen kommen könnten, sollten nur in Ausnahmefällen erfolgen. Die Anwendung solcher Zwangsinstrumente findet eher bei Planungsmaßnahmen statt, die innerhalb des Immobilieneigentums als unausweichlich gelten (vgl. Vollmer 2015: 216f). Bei Anpassungen des Wohnumfeldes werden diese Kategorien demzufolge nicht in die Betrachtung gezogen. Da besonders der Anteil der „abwartenden“ (Klein-)Eigentümer mit 60-70% hoch ist, sollte es Ziel sein, diese zu motivieren und förderliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Daher werden ergänzend im Folgenden Möglichkeiten für eine Aktivierung dieser Akteure sowie der Bewohnerschaft benannt.

Realisierung des persönlichen Zugewinns

Eine wichtige Bedingung für die Fürsprache zu altersgerechten Quartiers- und Wohnumfeldanpassungen ist die Realisierung des persönlichen Zugewinns. Dieser individuelle Nutzen ist bei den betroffenen Akteuren unterschiedlich, wie in der Tabelle 4 dargestellt.

Da (Klein-)Eigentümer und Mieter zumeist keine aktuelle Notwendigkeit für oder keinen persönlichen Zugewinn durch solche Maßnahmen sehen bzw. ihnen

| | „Die Aufgeschlossenen“ Bestandsverbesserer (10-15%) | „Die Abwartenden“ Bestandserhalter (60-70%) | „Die Ablehnenden“ Exit-Strategen (10-15%) |
|----------------|--|--|--|
| Charakteristik | <ul style="list-style-type: none"> • führen bereits aktiv wertverbessernde Maßnahmen durch • starke Identifikation mit Immobilie und Wohnquartier • Offenheit gegenüber direkten und indirekten Förderangeboten • i.d.R. gute finanzielle Basis • investitionsbereit • proaktive Einstellung | <ul style="list-style-type: none"> • erst nach Argumentationen und positiven Anreizen investitionsbereit • positive, jedoch kritische und abwartende Haltung • Investitionen in werterhaltende Maßnahmen, ggf. auch in Modernisierungsmaßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> • keine Investitionsbereitschaft aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen • überkritische Haltung • Negativimages und mangelnde Investitionssicherheit können Bestandserhalter zu Exit-Strategen werden lassen |
| Vorgehen | <ul style="list-style-type: none"> • frühzeitige Aktivierung | <ul style="list-style-type: none"> • zeitversetzte Aktivierung | <ul style="list-style-type: none"> • Chance der Aktivierung durch deren Beobachtung vergrößern |

Tab. 3: Motivationsbereitschaft privater Wohneigentümer (Quelle: eigene Darstellung, nach MBV NRW 2007: 18; Stadt Aachen 2010: 12)

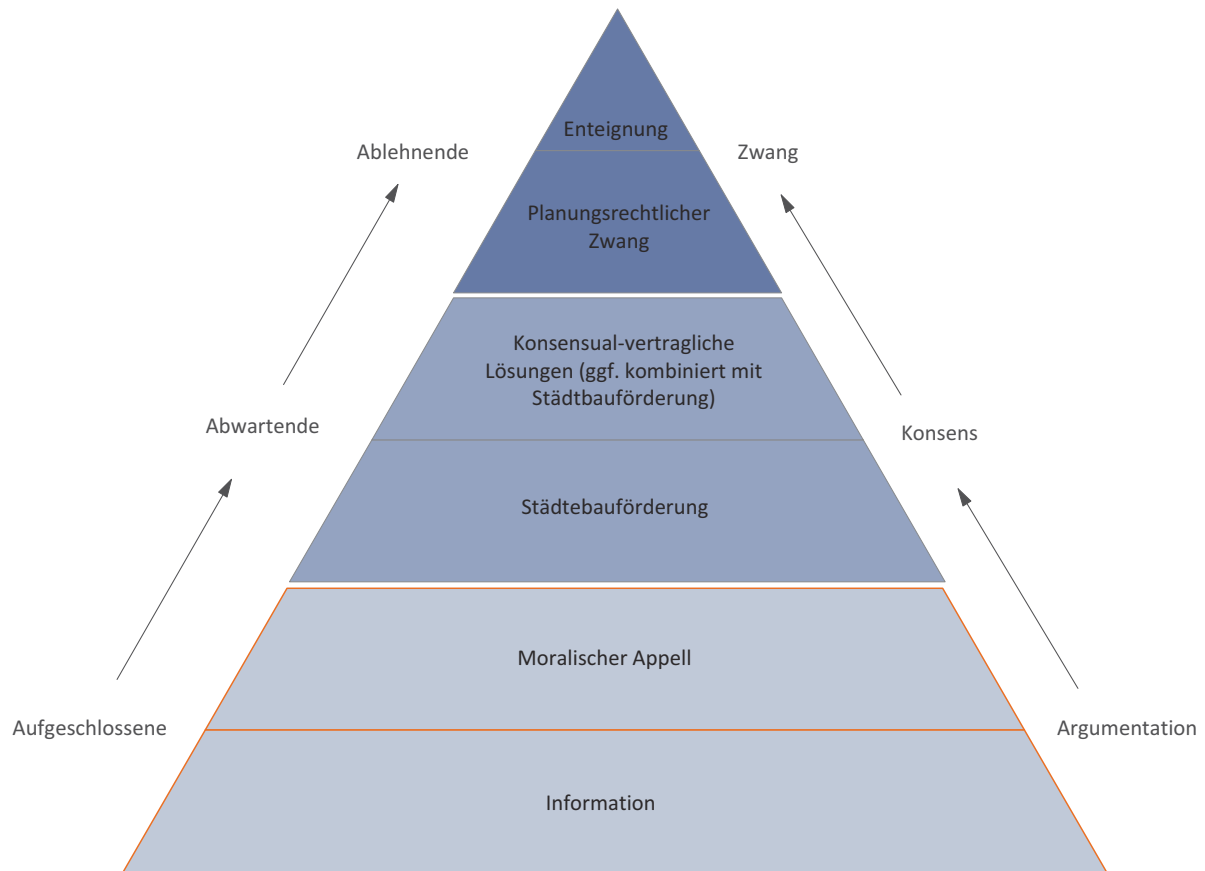


Abb. 8: Mobilisierungsstrategien für (Klein-)Eigentümer unter Berücksichtigung der Motivationslagen (Quelle: eigene Darstellung nach Davy 2005: 70; Hackenbroch 2007: 89; Vollmer 2015: 217)

dieser nicht bekannt ist, ist es ausschlaggebend diese Akteure für den Themenbereich der Altersgerechtigkeit zu sensibilisieren. „Es ist anzunehmen, dass die Bereitschaft von Eigentümern, Maßnahmen im Wohnumfeld vorzunehmen[,] größer ist, wenn ihnen nicht der Aufwand, sondern auch der Nutzen durch langfristige Mietmehreinnahmen, Zufriedenheit der Bewohner, Image und Prestige klar ist“ (Kemper, Schöffel 2014a: 28ff).

| | |
|----------------------|--|
| Bürger | bezahlbare und gute Qualität des Wohnumfeldes, Gebrauchswert |
| (Klein)-Eigentümer | renditeförderndes Wohnumfeld (Verhältnis von aufgewendeten Kosten und resultierendem Nutzen) |
| Kommunale Verwaltung | Qualitätssicherung im Quartier, Imageverbesserung |

Tab. 4: Erwarteter persönlicher Zugewinn durch altersgerechte Wohnumfeldanpassungen (Quelle: eigene Darstellung nach Kemper, Schöffel 2014a: 28ff)

fel 2014b: 216). Dabei existieren für alle beteiligten Akteure zahlreiche Vorteile durch eine altersgerechte Quartiersentwicklung (siehe Kap. 3.2). Zudem ist die Durchführung von altersgerechten Wohnumfeldmaßnahmen nicht gleichbedeutend mit einem Mehraufwand. Wenn ohnehin Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen anstehen, können diese zugleich im Sinne einer altersgerechten Anpassung erfolgen (vgl. BMFSFJ 2014: 21ff).

Befragung, Information, Beratung und Kooperation

Die Bedeutung der persönlichen Einflussnahme wird bei Einzelakteuren niedriger eingeschätzt als bei gemeinschaftlichen Zusammenschlüssen, wie Vereinen oder gewerblichen Unternehmen. Um jedoch die Wirkungskraft aller betroffenen Akteure zu aktivieren, ist eine umfangreiche Information und Beratung eine wichtige Voraussetzung. Diese können die Planungs- und Investitionssicherheit fördern und Anreizprobleme beseitigen (vgl. kda 2011: 14).

Printmedien wie Informationsbroschüren und digitale Medien können eingesetzt werden, um eine breite Öffentlichkeit zu erreichen. Auch spezifische Ansprech-

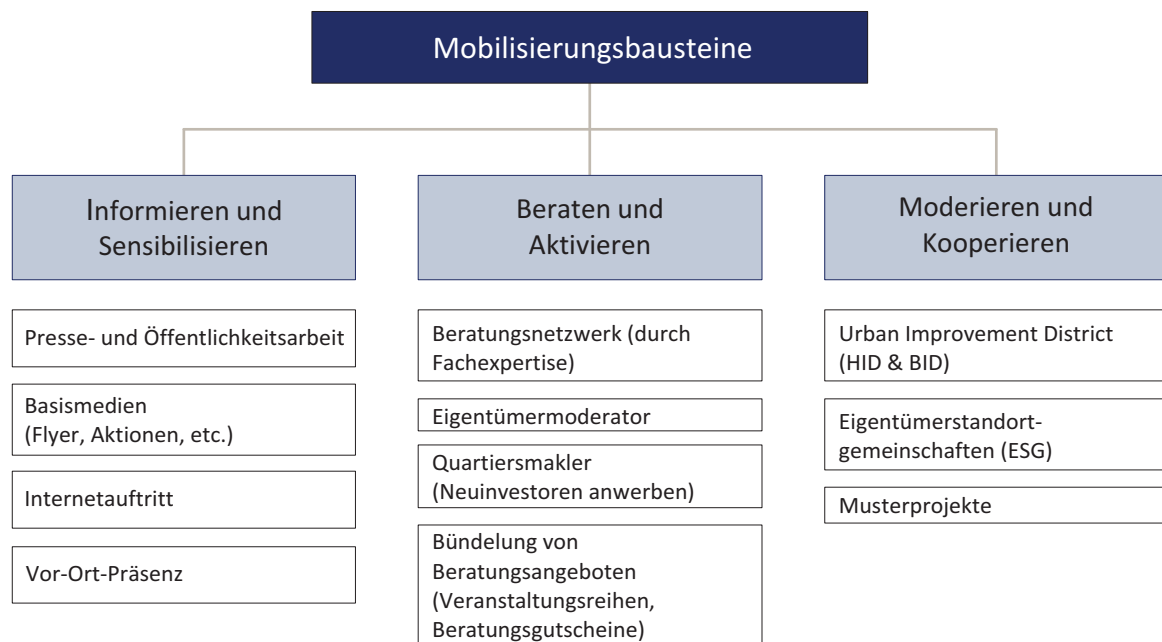


Abb. 9: Mobilisierungsbausteine für Eigentümer und Mieter (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Aachen 2010: 46)

partner, die bereits in vielen Städten vorhanden sind, können als persönliche Berater tätig sein, indem sie Vor-Ort-Gespräche durchführen und/oder eine lokale Anlaufstelle besitzen (vgl. Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 65). Eine solche lokale Anlaufstelle stellt unter anderem das Stadtteil- und Quartiersmanagement dar. Dieses ist speziell auf das Quartier ausgerichtet und besitzt die Aufgabe, die örtlichen finanziellen, räumlichen und infrastrukturellen Ressourcen zu analysieren. Es kann durch den direkten Kontakt zu der Bewohnerschaft die vorhandenen Fähigkeiten und Potenziale wecken (vgl. Liebmann 2004: 208).

Ein Stadtteil- und Quartiersmanagement kann zudem die Bildung und Weiterentwicklung von Kooperationen fördern und Interessensgegensätze verschiedener Akteure aushandeln (vgl. Alisch 1998: 12f). Besteht der Wunsch von (Klein-)Eigentümern altersgerechte Wohnumfeldanpassungen durchzuführen, können Informationsveranstaltungen, persönliche Gespräche und Befragungen die individuellen Haltungen, Ansprüche, Interessen und die Beteiligungseinstellung der Mieter am Projekt klären. Die Aktivierung der Mieter sowie die Etablierung deren Wünsche und Anforderungen sind maßgebend für die Erhöhung der Wohnzufriedenheit und Lebensqualität im Quartier (vgl. BMFSFJ 2014: 36). Ebenso bieten Wohnberatungsstellen die Möglich-

keit, Hinweise zu baulichen Maßnahmen sowie deren Finanzierung zu geben. Auch das wachsende Angebot an Ausstellungen mit Musterwohnungen und -häusern ist beispielhaft zu nennen. Obwohl hierbei der Schwerpunkt auf den Wohnraum gelegt wird, können Erweiterungen, die auch Wohnumfeldmaßnahmen betreffen, präsentiert werden (vgl. BMVBS 2013: 35).

Obwohl das Interesse einzelner Eigentümer und Mieter an altersgerechten Wohnumfeldanpassungen besteht, ist die selbstständige Planung und Durchführung spezifischer Maßnahmen meist schwerer umzusetzen als in der Gemeinschaft. Eine ganzheitliche Planung, Durchführung und Instandhaltung eines altersgerechten Wohnumfeldes bedarf durch dessen Vielschichtigkeit ein gemeinschaftliches Handeln. Dadurch können nicht nur der Handlungsspielraum und die Einflussmöglichkeit erhöht, sondern auch die individuelle Belastung durch Aufgabenteilungen verringert werden. Geeignete Impulsgeber für eine entsprechende Netzwerkbildung können die Kommunen sein (detailliert siehe Kap. 3).

In diesem Zusammenhang ist das Mobilisierungskonzept für private Eigentümer im Wohnungsbestand der Stadt Aachen zu nennen, welches im Jahr 2010 im Rahmen des Programms Soziale Stadt veröffentlicht

wurde. Ziel war es, geeignete Handlungsansätze zu entwickeln, um das private Engagement in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. Stadt Aachen 2010: 5). Dabei wurden die drei Bausteine Information, Beteiligung und Kooperation mit entsprechenden Maßnahmenbeispielen veranschaulicht (siehe Abb. 9). Die Inhalte der Abbildung 9 sollen die bisherigen Aussagen unterstreichen.

Sicherung der Finanzierung

Eine weitere Voraussetzung für die erfolgreiche Realisierung altersgerechter Wohnumfeldanpassungen ist die Finanzsicherung. Besonders (Klein-)Eigentümer verfügen über einen geringeren finanziellen Spielraum, der es meist nicht erlaubt zusätzliche Investitionen neben der Instandhaltung zu tätigen. Verschiedene Förderprogramme können durch eine hilfreiche Finanzierungsbasis Unterstützung leisten. Beispielhaft ist das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ zu nennen. Hierbei werden sieben verschiedene Bereiche zum Thema altersgerechte Wohnanpassung gefördert. Im Bereich der Wohnumfeldanpassungen sind dies die Folgenden:

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Eingangsbereiche und Wohnungszugänge,
- vertikale Erschließung/ Überwinden von Niveauunterschieden und
- Gemeinschaftsräume sowie Mehrgenerationswohnen (vgl. BMVBS 2013: 22).

Gleichermaßen kann eine finanzielle Unterstützung durch Städtebauförderprogramme, wie „Stadtumbau West und Ost“, die „Soziale Stadt“ sowie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, genutzt werden (vgl. Reuter 2008: 134). Speziell für das wohnungsnahes Wohnumfeld (siehe Tab. 1) kann ergänzend eine Förderung durch die Pflegekassen erfolgen. Unter bestimmten Voraussetzungen, wie dem Nachweis einer Pflegebedürftigkeit, können Zuschüsse zur altersgerechten Anpassung gegeben werden. Geförderte Maßnahmen im wohnungsnahen Wohnumfeld sind beispielsweise der Einbau von Personenaufzügen, Treppenumbauten, Installation von Handläufen und Stufenmarkierungen, Türvergrößerungen sowie das Absenken von Briefkästen auf Griffhöhe. Eine neue Regelung, welche im Jahr 2015 in Kraft trat, eröffnet ergänzend die Möglichkeit, dass Maßnahmen bis 4.000 Euro ohne Eigenanteil der Pflegebedürftigen gewährt werden (vgl. Hyper-Joint GmbH 2014; Polymed 24 GmbH 2012).

2.5 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Die Gruppe der Älteren präsentiert sich heterogen in Bezug auf ihre gesundheitliche und finanzielle Situation, die Haushalts- und Familienformen, ihre außerhäusliche Freizeitaktivitäten sowie die sozialen Netzwerke. Der Hauptgrund dafür ist die verlängerte Zeitspanne der Gruppe der Älteren nach der Erwerbstätigkeit durch den verfrühten Einstieg in das Rentenalter einerseits und die angestiegene Lebenserwartung andererseits. Die derzeitige Entwicklung der Gruppe der Älteren, welche auch zukünftig einen weiteren quantitativen Anstieg erfahren wird, verlangt unter Berücksichtigung deren Heterogenität eine Anpassung des Wohnumfeldes an Kriterien der Altersgerechtigkeit.

Das Wohnumfeld, also das direkte und erweiterte räumliche Umfeld des Wohnens, umfasst sowohl Hauseingänge, Treppen und Flure, als auch öffentliche Freiräume, den öffentlichen Personennahverkehr sowie geschlossene, freizugängliche Gebäude. Es dient als Ort der Erholung, Kommunikation und Aktivität. Eine Altersgerechtigkeit im Quartier und im Wohnumfeld ist dann gegeben, wenn die Räume ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben, obgleich welchen Alters, ermöglichen. Dies beinhaltet unter anderem die Bereitstellung einer stabilen sozialen Infrastruktur, eine generationsgerechte räumliche Infrastruktur, bedarfsgerechte Dienstleistungs- sowie wohnortnahe Beratungs- und Betreuungsangebote.

Die Anforderungen, welche ein Wohnumfeld zu erfüllen hat, sind vielfältig. Sowohl bauliche Barrieren, wie die Verringerung von Schwellen, aber auch soziale Barrieren, wie Nutzungskonflikte, sollten gemindert werden. Dabei ist ein Beitrag zur Altersgerechtigkeit jedoch nicht allein durch den Abbau von Barrieren bestimmt. Auch die Förderung der Gesundheit im Quartier, beispielsweise durch die Installation altersgerechter Bewegungs- und Sportelemente sind wesentlich. Die Gesamtheit der Maßnahmen bietet unter anderem die Chance, die Wohnqualität und damit gleichzeitig die Lebensqualität im Quartier zu stärken. Grundsätzlich sollte die Förderung der Altersgerechtigkeit nicht als Vernachlässigung anderer Bewohnergruppen, sondern vielmehr als Zugewinn für alle gesehen werden. „Von einem hochwertigen Wohnumfeld als Visitenkarte eines Quartiers profitiert auch die Gemeinde. Mit den Kriterien zur Wohnumfeldquali-

tät verfügen Eigentümer und Gemeinden über einen transparenten Orientierungsrahmen, der insgesamt dazu beitragen kann, das Thema Freiraum im Diskurs zu rationalisieren“ (Kemper, Schöffel 2014b: 217).

Da besonders das Mitwirken von Mietern und (Klein-) Eigentümer für eine umfassende altersgerechte Quartiers- und Wohnumfeldentwicklung wichtig ist, sind diese Akteursgruppen verstärkt zu involvieren. Eine erfolgreiche Aktivierung dieser Gruppen kann vorangetrieben werden, indem folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- Realisierung des persönlichen Zugewinns,
- Sensibilisierung durch Information, Beratung und Befragung,
- Förderung der Netzwerkbildung und
- Sicherung der Finanzierung.

Vornehmlich für die Erfüllung dieser förderlichen Rahmenbedingungen sollte sich die öffentliche Hand zuständig fühlen. Für die Umsetzung des kommunalen Handlungsspektrums können jedoch auch anderweitig in dem Themenfeld der Altersgerechtigkeit qualifizierte Leistungsträger beauftragt werden. „Sozialräumliche Versorgungsansätze können die Kommunen in ihrem speziellen Verantwortungsbereich bei der Quartiersentwicklung entlasten. Dies sollte für die Kommunen einen Anreiz darstellen – vergleichbar der Wirtschaftsförderung – entsprechende Dienstleister anzusiedeln und zu fördern“ (kda 2011: 14). Eine altersgerechte Quartierentwicklung, im Speziellen im Wohnumfeld, steht jedoch trotz deren bekannt-

ten Notwendigkeit verschiedenen Hemmnissen gegenüber. Besonders in dem Bereich des erweiterten Wohnumfeldes, welches in zahlreichen Fällen, in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fällt, „ist die Balance zwischen den zu sichernden Grundrechten von mobilitätseingeschränkten Menschen und dem technisch, baulich und finanziell Machbaren nicht einfach. Barrierefreiheit ist mehr noch als bei Wohnungen und öffentlichen Gebäuden ein Ergebnis von Abwägung verschiedener Interessen“ (BMVBS 2013: 13). Weiterhin sind finanzielle Engpässe im kommunalen Haushalt meist ein Grund, um Maßnahmen im Sinne der Altersgerechtigkeit aufzuschieben, zumal eine unmittelbare Refinanzierung nicht gegeben ist. Gleichmaßen fehlt es häufig an Bewusstsein dafür, dass ganzheitliche Wohnumfeldanpassungen einen langwierigen Prozess darstellen, da zumeist altersgerechte Anpassungen nur in Kombination mit anderen Maßnahmen realisiert werden können. Auch der Abstimmungsprozess und die Zusammenarbeit aller, betroffener Akteure und deren Aktivierung erfordert einen langen Atem, der bereits in der Anfangsphase einer Maßnahmenentwicklung zum Erfolg oder Scheitern beitragen kann. Nicht zuletzt ist wahrscheinlich das größte Hemmnis, welches einer altersgerechten Quartiersentwicklung durch Wohnumfeldanpassungen entgegenstehen kann, die noch nicht ausreichend realisierte Notwendigkeit solcher Anpassungen. Dies hat meist die Folge, dass entsprechende Maßnahmen nicht als individuelle Pflicht verstanden werden, sondern als eine „Kür“ (vgl. ebd.: 14).

3 Altersgerechte Wohnumfeldgestaltung durch Kooperationen im Quartier

Das Thema „Altersgerechte Wohnumfeldgestaltung durch Kooperationen“ nimmt im Rahmen der vorliegenden Veröffentlichung einen wesentlichen Schwerpunkt ein. Welche Akteure agieren innerhalb der Kooperationen? Welche Bedeutung haben Kooperationen für altersgerechte Wohnumfeldanpassungen? Welche Kooperationsformen sind für eine altersgerechte Quartiersentwicklung geeignet? Diese Fragestellungen werden im Folgenden behandelt.

3.1 Kooperationspartner im Governance-Modell

Der Wohn- und Aufenthaltswert eines Quartiers wird maßgebend durch die Qualität des Wohnumfeldes bestimmt. Dieses altersgerecht anzupassen, erfordert jedoch zumeist die Zusammenarbeit verschiedener Akteure, da das Wohnumfeld sowohl den öffentlichen als auch den privaten Raum zugeordnet werden kann (siehe Kap. 2.1.2). Innerhalb dieser zusehends komplexer werdenden Quartiers- und Bestandsentwicklung sind folglich Kooperationen, gemeinschaftliche Zusammenarbeiten von öffentlichen und privaten Akteuren von zunehmender Bedeutung (vgl. Häußermann 2008: 579).

Das Governance-Modell stellt sich in diesem Zusammenhang als ein geeignetes Kooperationsmodell dar, welches in der Fachdiskussion einen hohen Stellenwert einnimmt. Dieses nicht-hierarchische Modell einer kooperativen Zusammenarbeit beinhaltet Orga-

nisationsprozesse und -strukturen sowie Steuerungsformen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren (vgl. Benz et. a. 2007: 14). Die Hauptakteure dieses Netzwerksystems sind neben dem Verwaltungssektor sowie dem Wirtschaftssektor, auch die nicht-institutionell gebundene Bürgerschaft (siehe Abb. 10). In Verbindung zur Altersgerechtigkeit sollte innerhalb des Wirtschaftssektors die Wohnungswirtschaft sowie die Sozialwirtschaft betrachtet werden. Intermediäre Akteure können ergänzend tätig sein (vgl. auch Sinning, Ziervogel 2010). Die Aufgaben der Akteursgruppen im Governance-Modell für eine altersgerechte Quartiersentwicklung stellen sich wie folgt dar.

Kommunale Verwaltung

Innerhalb von Quartiers- und Stadtentwicklungsprozessen besitzt die öffentliche Hand eine konstante einflussreiche Rolle, so auch bei einer altersgerechten Wohnumfeldgestaltung (vgl. Sinning, Ziervogel 2010: 121). Im Rahmen ihrer öffentlichen Daseinsvorsorge nimmt die kommunale Verwaltung eine

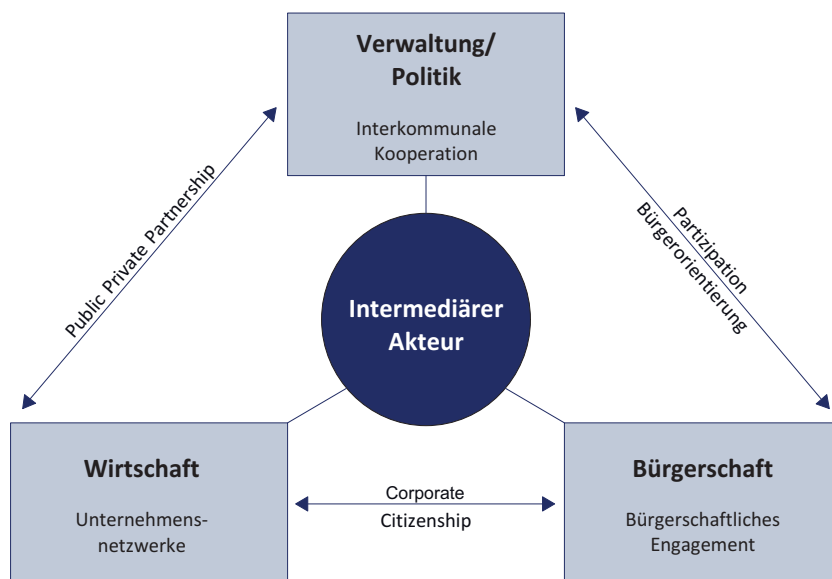


Abb. 10: Akteure nach dem Governance-Modell (Quelle: eigene Darstellung nach Sinning, Ziervogel 2010: 123)

neutrale Rolle ein und hat innerhalb von Kooperationen im Governance-Modell verschiedene Aufgaben zu tragen. Neben den allgemeinen Aufgabenfeldern als Moderator, Motivator und Koordinator innerhalb der Zusammenarbeit zu fungieren, ist die Verwaltung zusätzlich für potenzielle Aufgabengebiete innerhalb altersgerechter Wohnumfeldanpassungen zuständig. Dazu gehören vor allem:

- Schaffung eines Angebots an altersgerechten kulturellen, sozialen, wirtschaftlichen Einrichtungen,
- Gewährleistung einer altersgerechten Anpassung von Nahversorgung und -verkehr,
- sowie die Förderung der Barrierearmut im öffentlichen Raum.

Eine abteilungsübergreifende Öffentlichkeitsarbeit sowie die Bereitstellung von Ressourcen, wie Fachpersonal und Tagungsräume, sind ebenfalls Bestandteil des Aufgabenspektrums.

Wohnungswirtschaft

Um den Aufgabenbereich der Wohnungswirtschaft im Governance-Modell zu umschreiben ist es zunächst von Bedeutung deren Heterogenität zu betrachten. Etwa 20% des deutschen Wohnungsbestandes gehören den

professionell-gewerblichen Anbietern an. Den privaten Kleinanbietern sind ca. 37% des Wohnbestandes zu zuordnen, und die restlichen 43% sind Selbstnutzer des Wohnraumes (siehe Abb. 11; vgl. GdW 2014: 1). Dadurch sind auch die jeweiligen Interessenslagen der Wohnungsanbieter unterschiedlich. Professionell-gewerbliche Anbieter, die sich wiederum in genossenschaftliche und kapitalmarktorientierte Wohnungsunternehmen gliedern, äußern ein größeres Interesse an einer altersgerechten Quartiersentwicklung.

Durch ihre größere Mieteranzahl sowie einer höheren Zahl an Wohnbeständen innerhalb eines Quartiers sind altersgerechte Wohn- und Wohnumfeldanpassungen für diese Art der Unternehmen leichter durchzuführen als für private Kleinanbieter und Selbstnutzer. Altersgerechte Wohnumfeldanpassungen werden daher meist nicht als Gegenstand der Arbeit von privaten Kleinanbietern angesehen. Dies unterstreicht jedoch auch die Notwendigkeit, dass besonders die Aktivierung von Einzeleigentümern für eine kooperative Zusammenarbeit eine der Hauptaufgaben zur Verwirklichung einer umfassenden altersgerechten Quartiersentwicklung ist. Zu bewältigende potenzielle Aufgaben innerhalb einer Kooperation sind für den Wohnungssektor entsprechend in der folgenden Tabelle 5 aufgezeigt.

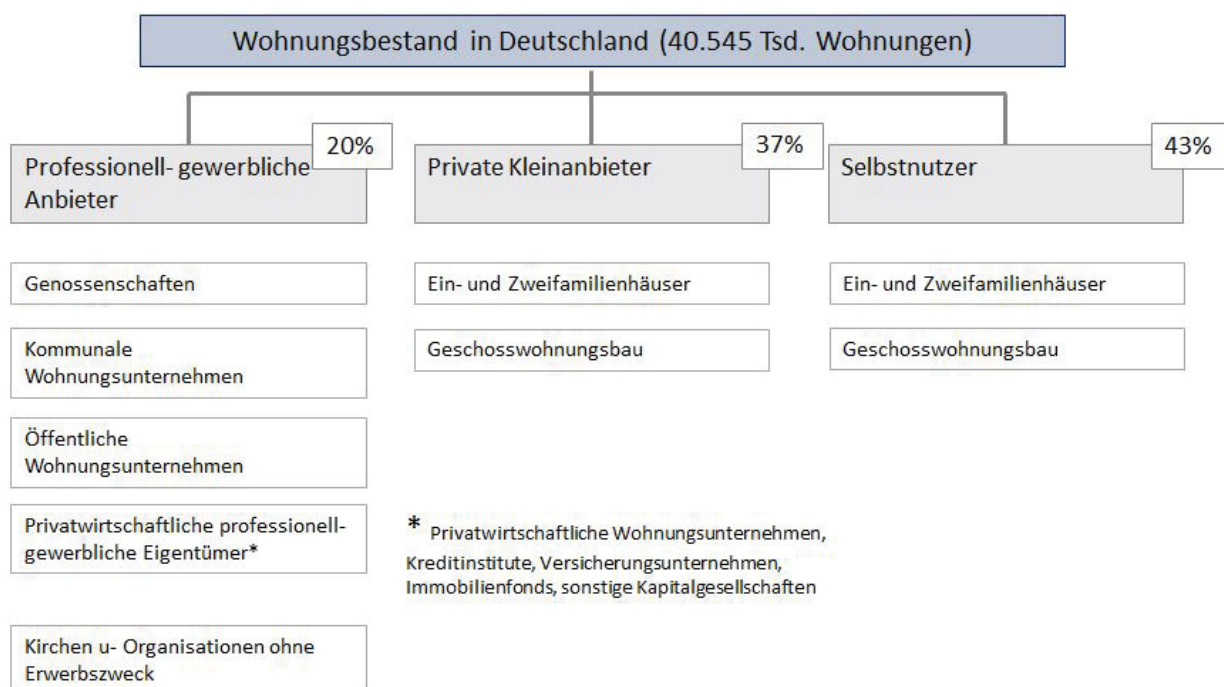


Abb. 11: Wohnraumanbieter in Deutschland (Quelle: eigene Darstellung nach GdW 2014: 1)

| Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen | Private Kleinanbieter |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Hauptinitiator bei der Durchführung von altersgerechten Wohnanpassungen • Installation technischer Hilfesysteme im Wohnumfeld • Erweiterung und Anpassung des Dienstleistungs- und Beratungsangebotes | <ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung anderer Einzeleigentümer • Förderung der Eigeninitiative im Quartier • Durchführung altersgerechter Wohnumfeldanpassungen |

Tab. 5: Aufgaben von Kleinanbietern und Wohnungsunternehmen (Quelle: eigene Darstellung nach Sinning, Ziervogel 2010: 123ff; DV, Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH 2014: 11f; BMVBS 2013: 43ff)

Sozialwirtschaft

Zu dem breit gefassten Sektor der Sozialwirtschaft gehören Organisationen und Dienstleister aus den Bereichen Pflege, Soziales, Gesundheit und Wohlfahrt. Beispielhaft sind hierbei kirchliche Einrichtungen, Wohlfahrtsverbände, Fach- und Hausärzte, Apotheken sowie Sozialstationen zu nennen (vgl. DV, Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH 2014: 13f). Im Hinblick auf eine altersgerechte Quartiersentwicklung wird dieser Akteursgruppe im Bereich Wirtschaft die Aufgabe der Sicherstellung der sozialen und medizinischen Infrastruktur im Wohnumfeld zugeschrieben.

Für die Bündelung der sozialwirtschaftlichen Akteure innerhalb eines Quartiers ist eine Sozialraumanalyse hilfreich, die die Möglichkeit bietet, bestehende Angebote mit neuen zu verknüpfen und auf die Bedarfe älterer Bewohner abzustimmen. „Entsprechend kann von den Akteuren der Sozialwirtschaft ein bedarfsgerechter Hilfemix mit sozialen und kulturellen Angeboten sowie haushaltsnahen Dienstleistungen, Betreuung und Pflege gemeinsam mit den Bewohnern für die Bewohner gestaltet werden“ (ebd.: 14). Dadurch entsteht ein sozialraumorientiertes Versorgungsnetzwerk.

Engagierte Bürgerschaft

Altersgerechte Wohnumfeldanpassungen können durch die Unterstützung engagierter Bürger vorangetrieben werden. Dessen Einflussnahme sollte daher nicht unterschätzt werden. Nachbarschaftliche Initiativen, wie beispielsweise gegenseitige Hilfeleistungen in Haus und Garten, helfen dabei nicht nur den älteren Bewohnern ihren Alltag besser zu bewältigen, sondern stärken auch die soziale Gemeinschaft in einem Quartier. Durch eine Förderung der Eigeninitiative können unter anderem die lokalen Interessen eine intensivere Berücksichtigung in der altersgerechten Quartiersanpassung finden, was wiederum die Wohnzufriedenheit fördert. Besonders unter dem Aspekt des aktuellen

Fachkräftemangels in der Pflege, den eingeschränkten kommunalen Finanzhaushalten sowie die rückläufigen Pflege- und Hilfeleistungen durch Angehörige ist eine engagierte Bürgerschaft als ein wichtiger Baustein anzusehen (vgl. DV, Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH 2014: 16f).

3.2 Vorteile für kooperative Wohnumfeldanpassungen

Wie bereits festgestellt worden ist, können altersgerechte Wohnumfeldanpassungen durch Kooperationen zwischen den betroffenen Akteuren gefördert werden. Ein gezieltes gemeinschaftliches Handeln von mehreren Akteuren bietet dabei die Chance, nicht nur einzelne Segmente des Wohnumfeldes zu beeinflussen, sondern eine großräumige Aufwertung des gesamten Quartiers zu erreichen und damit einer bedarfsgerechten Versorgung Folge zu leisten (vgl. BMVB 2012a: 7). Die Kooperationen dienen hierbei in erster Linie einer schnelleren und erfolgreichen Umsetzung des gemeinschaftlich definierten Zieles altersgerechter Wohnumfeldanpassungen. Dabei räumt die Zusammenarbeit den einzelnen Kooperationspartnern individuelle Vorteile ein, die bei der Entscheidung für eine kooperative Arbeit Beachtung finden sollten (siehe Abb. 13; vgl. SONG 2008: 16).

Neben diesen spezifischen Vorteilen kann im Allgemeinen auch von dem größeren Handlungsspielraum profitiert werden, der eine schnellere Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen im Quartier zulässt (vgl. SONG 2008: 11f). „Um Anpassungen umsetzen zu können, erweisen sich starke lokale Bündnisse und bürgerschaftliches Engagement als wesentliche Erfolgsfaktoren. Entsprechend mehren sich Modelle, in denen unterschiedliche lokale Partner wie Verwaltung, Infrastrukturträger, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen, Stiftungen und Bürgerschaft kooperieren. Gemeinsam können so die Passgenauig-

| | |
|---|---|
| Kommunale Verwaltung <ul style="list-style-type: none"> • effizientere Umsetzung von Einzelmaßnahmen • erhöhte Quartiersstabilität durch Zusammenarbeit • Verbesserung der Quartiersentwicklung durch Einbindung neuer Akteure • selbstständigere altersgerechte Wohnumfeldanpassungen • Ressourceneinsparungen | Engagierte Bürgerschaft <ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistung eines langfristigen Wohnaufenthalts • Erhalt und Nutzen nachbarschaftlicher Netzwerke • Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes • Stärkung der sozialen Stabilität • Intensivierung des bürgerschaftlichen Engagement für andere Themenbereiche • sinngebende Bestätigung und Anerkennung |
| Wohnungsunternehmen und private (Klein-)Eigentümer <ul style="list-style-type: none"> • geringere Fluktuation • Erhöhung der Mietstabilität • Steigerung der Rendite • verbessertes Außenimage und • Nachfragersteigerung • langfristige Erhöhung des Immobilienwertes | Sozialwirtschaft <ul style="list-style-type: none"> • einfachere Etablierung neuer Angebote • Kosten- und Arbeitsersparnisse • verbesserte Kundenbindung • Neukundengewinnung • gestärkte Wettbewerbsfähigkeit • Imagezugewinn durch erweitertes Angebot • Steigerung der Mitarbeiterqualifikationen |

Abb. 12: Vorteile altersgerechter Wohnumfeldanpassungen für die Akteure im Governance-Modell (Quellen: eigene Darstellung nach Sinning, Ziervogel 2010: 123ff; DV, Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH 2014: 9f.; BMVBS 2013: 43ff)

keit der Angebote erhöht, Maßnahmen trotz knapper Ressourcen umgesetzt, Verantwortung auf mehreren Schultern verteilt und eine höhere Akzeptanz erzielt werden“ (BMVBS 2013: 20).

Auch die laufenden Kosten zur Instandhaltung der erfolgreich umgesetzten Wohnumfeldmaßnahmen

können auf die Kooperationspartner verteilt werden, so dass eine Kosteneinsparung für die involvierten Akteure erzielt werden kann (vgl. BMVBS 2013: 19). Kooperationsgemeinschaften haben ergänzend die Chance einer besseren Einflussnahmen sowie Positionierung gegenüber politischen Gremien als einzelne Akteure (vgl. SONG 2008: 12).

3.3 Kooperationen für eine altersgerechte Quartiersentwicklung

Altersgerechte Wohnumfeldanpassungen benötigen aufgrund ihrer inhaltlichen Vielschichtigkeit mehrere Kooperationen mit unterschiedlichen Akteuren. Innerhalb der folgenden Tabelle sind daher Koope-

rationspartner und deren leistbaren Aufgaben und Maßnahmen innerhalb der Zusammenarbeit nach den Segmenten des Wohnumfeldes strukturiert (siehe Tab. 6). Geeignete Formen zur Beteiligung von Einzeleigentümern und Akteuren der Sozialwirtschaft werden im Kapitel 3.4 ausführlicher erläutert.

| Wohnungsnahes Wohnumfeld | Akteure/Kooperationsform | Maßnahmen |
|---|---|--|
| Flure, Treppenhäuser, Hauseingänge | Nachbarschaftsnetzwerk, Wohnungsunternehmen/Einzeleigentümer | <ul style="list-style-type: none"> • Aufräumaktionen • allg. Nachbarschaftshilfe |
| | Vereine, Organisationen, Verbände, Interessensgruppen | <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Information • Aktivierung der Bürgerschaft • Gemeinschaftsförderung |
| | Wohnungsunternehmen/Einzeleigentümer und kommunale Verwaltung, Eigentümerstandortgemeinschaft | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier Ausbau • Beratung und Information |
| PKW- und Fahrradabstellflächen, Abstandsflächen, Flächen für die Erschließung, wie Wege | Nachbarschaftsnetzwerk Eigentümerstandortgemeinschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Grünpflege • Aufräumaktionen |
| | Wohnungsunternehmen/Einzeleigentümer und kommunale Verwaltung Eigentümerstandortgemeinschaft | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier Ausbau • Beratung und Information |
| Grünflächen, Gemeinschaftsgrün, Kinderspiel- und Wäscheplätze | Nachbarschaftsnetzwerk Eigentümerstandortgemeinschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Grünpflege • Aufräumaktionen • allg. Nachbarschaftshilfe • Veranstaltungen, wie Quartiersfeste etc. • Gemeinschaftsförderung |
| | Vereine, Organisationen, Verbände, Interessensgruppen | <ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung der Bürgerschaft • Pflege- und Hilfeleistungen • Gemeinschaftsförderung |
| Freisitz am Haus | Wohnungsunternehmen/Einzeleigentümer und kommunale Verwaltung, Eigentümerstandortgemeinschaft | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier Ausbau • Beratung und Information |
| | Vereine, Organisationen, Verbände, Interessensgruppen | <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Information |
| Mietergärten | Nachbarschaftsnetzwerk Vereine, Organisationen, Verbände, Interessensgruppen | <ul style="list-style-type: none"> • gemeinschaftliche Bewirtschaftung, Pflege, Hilfeleistung • Gemeinschaftsförderung |

| Erweitertes Wohnumfeld | Akteure/Kooperationsform | Maßnahmen |
|--|--|--|
| Öffentliche PKW-Stellplätze | Kommunale Verwaltung und engagierte Bürgerschaft | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier Ausbau • Pflege- und Instandhaltung |
| Öffentliche Erschließungsflächen, wie Wege und Straßen | Kommunale Verwaltung und engagierte Bürgerschaft | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreier Ausbau • Pflege- und Instandhaltung |
| Betreuungseinrichtungen | Soziales Versorgungsnetzwerk (engagierte Bürger und Sozialwirtschaft) | <ul style="list-style-type: none"> • Haushalt- und Einkaufshilfe |
| Quartiershäuser /-plätze | Soziales Versorgungsnetzwerk (engagierte Bürger und Sozialwirtschaft) | <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen, wie Quartiersfeste etc. • Gemeinschaftsförderung |
| Öffentliche Grünflächen und Plätze | Kommunale Verwaltung und engagierte Bürgerschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Installation von Bewegungselementen • barrierefreier Ausbau • Pflege- und Instandhaltung |
| | Nachbarschaftsnetzwerk | <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen, wie Quartiersfeste etc. • Grünpflege • Aufräumaktionen |
| Freizeit- und Erholungsanlagen | Kommunale Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Sozialwirtschaft und engagierte Bürgerschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Installation von Bewegungselementen • barrierefreier Ausbau • Pflege- und Instandhaltung |
| | Nachbarschaftsnetzwerk | <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen, wie Quartiersfeste etc. • Grünpflege • Aufräumaktionen |
| Sport- und Gesundheitseinrichtungen | Soziales Versorgungsnetzwerk (engagierte Bürger und Sozialwirtschaft) | <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines breiten Versorgungsangebots |
| | Kommunale Verwaltung und Infrastruktureinrichtungen | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreie Zugänge |
| Medizinische Versorgungsinfrastruktur | Soziales Versorgungsnetzwerk (engagierte Bürger und Sozialwirtschaft) | <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines breiten Versorgungsangebots |
| | Kommunale Verwaltung und Infrastruktureinrichtungen | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreie Zugänge |
| Bildungs- und Einkaufsinfrastruktur | Soziales Versorgungsnetzwerk (engagierte Bürger und Sozialwirtschaft) | <ul style="list-style-type: none"> • Haushalt- und Einkaufshilfe |
| | Kommunale Verwaltung und Infrastruktureinrichtungen | <ul style="list-style-type: none"> • barrierefreie Zugänge • barrierefreie Nutzung |

Tab. 6: Kooperationen zur altersgerechten Quartiersentwicklung nach Elementen des Wohnumfelds
(Quelle: eigene Darstellung nach SONG 2008: 11; Block, Mahne, Naumann 2010: 144; DV, Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH 2014: 14f)

3.4 Kooperationen mit (Klein-)Eigentümern und Akteuren der Sozialwirtschaft

Die vorangegangenen Kapitel haben aufgezeigt, dass (Klein-)Eigentümer eine wichtige Akteursgruppe innerhalb altersgerechter Quartiers- und Wohnumfeldanpassungen bilden und dass Kooperationen solche Vorhaben vorantreiben können. Es stellt sich zudem die Frage, welche Kooperationsformen für (Klein-)Eigentümer geeignet sind. Eigentümerstandortgemeinschaften informeller und formeller Art sowie öffentlich-private-Partnerschaften sind mögliche Modelle (vgl. Kreutz, Krüger 2011: 92). Beide sollen in den nachfolgenden Ausführungen vorgestellt werden.

3.4.1 Eigentümerstandortgemeinschaften

Wie bereits im Kapitel 2.4 einleitend festgestellt wurde, gibt es eine erhöhte Zahl von nicht oder nur zum Teil motivierter (Klein-)Eigentümer, die bereit sind, sich im Bereich der Quartiersentwicklung zu engagieren. Innerhalb der aktuellen Stadtentwicklungspolitik wird jedoch auf die wachsende Notwendigkeit verwiesen, private Akteure in die Quartiersarbeit zu involvieren (vgl. BMVBS 2007b: 3). Zweckgemeinschaften, die das Ziel einer gemeinschaftlichen Aufwertung eines Quartiers verfolgen, können hierbei maßgebend sein (vgl. Schmidt, Vollmer 2012: 33). Ein nennenswertes Beispiel hierfür, ist die Eigentümerstandortgemeinschaft (im Folgenden ESG). ESG beschreiben einen „Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter

Immobilien [mit dem Ziel,] durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte“ zu verbessern (Wiezorek 2010: 7). ESG können daher auch innerhalb einer altersgerechten Wohnumfeldgestaltung als Kooperationsansatz eingesetzt werden. Die Gemeinschaften sind durch die in Tabelle 7 aufgeführten Merkmale gekennzeichnet.

Zwar sind ESG innerhalb der Wohnnutzung, mit Ausnahme von Hamburg, bislang nicht gesetzlich normiert, jedoch wurde durch die Einführung des § 171f BauGB die Möglichkeit eröffnet, privaten Initiativen eine öffentlich-rechtliche Grundlage zu bieten. Diese Art des formellen Zusammenschlusses von Wohneigentümern bezeichnet man als Housing Improvement District, kurz HID, oder auch Neighbourhood Improvement District, NID (vgl. Wiezorek 2010: 7). Eine mögliche Variante ist die Vereinsgründung. Diese hat sich bislang als zielführend herauskristallisiert, wenn nur geringe oder keine wirtschaftlichen Aktivitäten geplant sind. „Insofern bieten sich für Vereine Maßnahmen ohne Gewinnabsichten an, beispielsweise Stadtteilstefte, Öffentlichkeitsarbeit, kostenlose Beratungsangebote (z.B. Modernisierungsstammtisch, Veranstaltungsreihe), Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Vorgartengestaltung, gemeinsame Pflanzaktionen)“ (BMVBS 2012a: 27). Auch eine Eintragung als gemeinnütziger Verein ist vorstellbar. Dadurch können unter anderem Spendengelder entgegen genommen werden.

| | |
|---------------------|---|
| Freiwilligkeit | <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenschlüsse der Einzeleigentümer sind selbstverfasst und offen • je nach Zielstellung kann eine Formalisierung erfolgen (z. B. GbR, UG, e.V., eG) |
| Hauptakteure | <ul style="list-style-type: none"> • Einzeleigentümer |
| Standort | <ul style="list-style-type: none"> • einzeleigentümerdominierte Quartiere |
| Aufgabe | <ul style="list-style-type: none"> • aktive Erarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen und Zielen, ggf. mit fachlicher Unterstützung Externer |
| Maßnahmenswerpunkte | <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Wohnumfeldes • Öffentlichkeitsarbeit • Revitalisierung ungenutzter Flächen • Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit • Umgestaltung von Blockinnenbereichen |

Tab. 7: Zentrale Merkmale von ESG (Quelle: BMVBS 2012a: 13ff; Wiezorek 2009: 26ff)

Das Erfüllen einer festgelegten Zweckbestimmung, wie die Förderung altersgerechter Wohnumfeldanpassungen im Quartier, ist hierbei Voraussetzung. Innerhalb von gemeinnützigen Vereinen können weitere Mitglieder aufgenommen werden, die als Nichteigentümer diesen Zweck unterstützen wollen, beispielsweise engagierte Bürger (vgl. ebd.: 27).

Eigentümerstandortgemeinschaften wurden bereits erfolgreich erprobt, deren Umsetzung besitzt jedoch noch keine weiträumige Verbreitung in Deutschland. Die Zurückhaltung der Eigentümer wird dabei unter anderem zurückgeführt auf das aktuell geltende Bild, dass Stadtumbauprojekte, wie Anpassungen im Wohnumfeld, als alleinige öffentliche Aufgabe verstanden werden (vgl. Wiezorek 2009: 28). Auch die Sorge um sogenannte „Trittbrettfahrer“ erscheint zu groß. Grundsätzlich gilt zudem, „je kleinteiliger Eigentümerstrukturen am Standort und je größer die Gruppe der betroffenen Immobilieneigentümer, umso diffuser die Interessenslagen an der Aufwertung des Standortes und desto unwahrscheinlicher sind Standortinitiativen von Immobilieneigentümern“ (ebd.: 30). Mangeln-

de Erfahrungen der Einzeleigentümer über Stadtentwicklungsprozesse und immobilienwirtschaftliche Zusammenhänge, aber auch die Unkenntnis über die Möglichkeiten, welche durch eine Kooperation offenbart werden, sind ergänzend zu nennen. Wie sich die Gruppen privater Wohneigentümer in Bezug auf ESG verhalten können und welche Rahmenbedingungen für diese Akteursgruppe gegeben sind, wird zusammenfassend in Abbildung 13 dargestellt.

Der Anstoß für die Initiierung von ESG stellt folglich die größte Herausforderung dar. Daher sollte hier besonders die öffentliche Verwaltung als externer Impulsgeber für eine solche Eigeninitiative tätig werden (vgl. BMVBS 2012a: 17). Externe Experten, beauftragt durch die Kommunen, können beispielsweise als Eigentümermoderatoren agieren, indem sie durch persönliche Ansprachen zum gemeinschaftlichen Handeln motivieren und bestehende Anknüpfungspunkte erläutern. Denn die „grundlegende Voraussetzung für das Gelingen ist die Erkenntnis der Eigentümer, dass sich zentrale Probleme im Quartier nur durch gemeinsames Handeln lösen lassen“ (ebd.). Geeignete Moderatoren

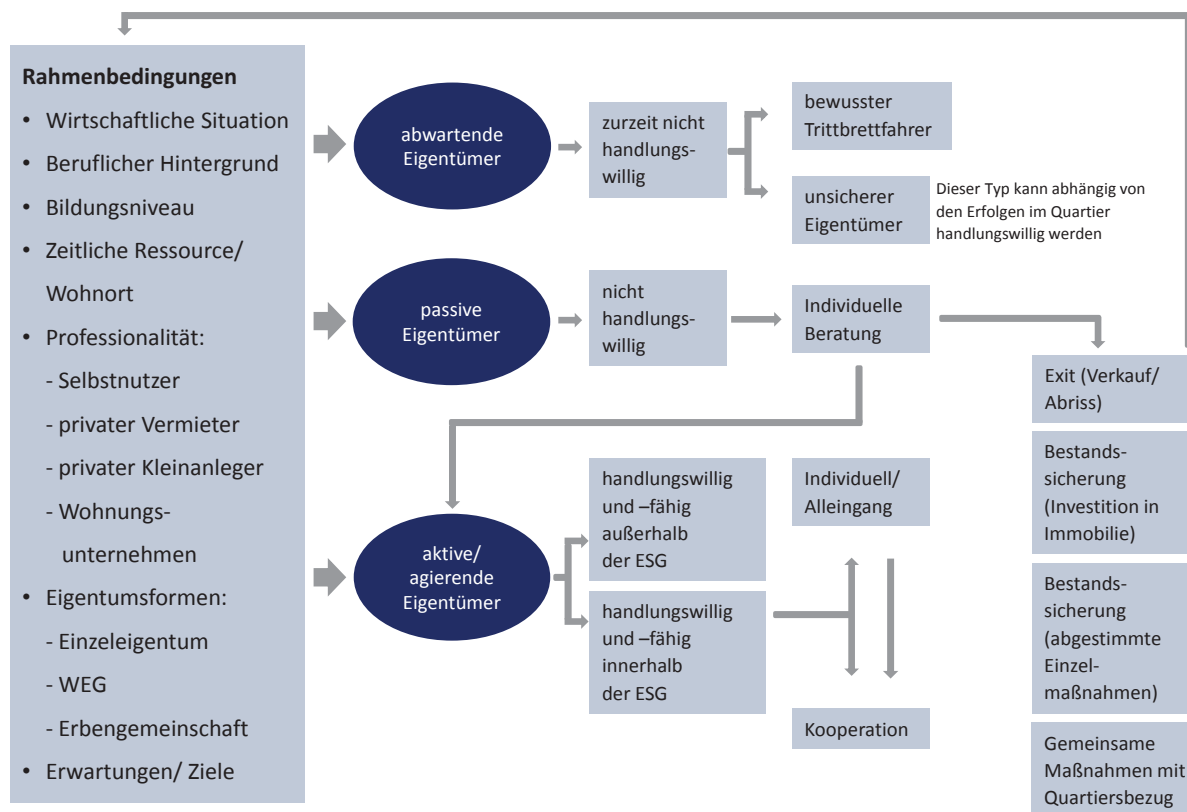


Abb. 13: Gruppen privater Wohneigentümer in Bezug auf ESG (Quelle: eigene Darstellung nach BMVBS 2012a: 23)

können unter anderem Planungs- und Beratungsbüros, Architekten, aber auch Eigentümervereine, wie Haus & Grund, darstellen. Die Finanzierung der neutralen Moderatoren sollte dabei kein Hemmnis darstellen, da auf verschiedene Fördertöpfe, wie die KfW-Förderung und andere EU-, Landes- und Kommunalprogramme, zurückgegriffen werden kann. Die Kommune kann neben dieser Initiierung ergänzend weitere Unterstützungsmaßnahmen erbringen. Hierzu gehört zum einen der politische Rückhalt und zum anderen die Beratung, beispielsweise zu Fördermöglichkeiten sowie bau- und planungsrechtlichen Fragestellungen (vgl. ebd.: 19, 49, 69). Nachfolgend wird ein Beispiel einer ESG vorgestellt, das durch intensive Netzwerkarbeit sowohl die Gebäudestruktur als auch das Wohnumfeld wesentlich verbessern konnte und das soziale Leben im Quartier nachhaltig gestärkt hat.

Eigentümerstandortgemeinschaft Görlitzer Gründerzeitquartier e.V.

Das Gründerzeitquartier in der westlichen Innenstadt von Görlitz umfasst 51 Grundstücke, welche sich im Besitz von 118 Einzeleigentümern befinden. Bis in die 1990er Jahre wurde ein Großteil der Gebäude im Quartier bereits saniert. Nachdem die Sanierungsmaßnahmen seit dem Ende der 1990er Jahre zum Stillstand gekommen waren, stieg ab 2009 das Drängen auf weitere Sanierungsmaßnahmen wieder an, da die Leerstandsquote zum damaligen Zeitpunkt circa 45% betrug. Auch das unattraktive Erscheinungsbild im Blockinnenbereich und das daraus resultierende Negativeimage waren Indikatoren für einen notwendigen Sanierungsbedarf. Insgesamt 17 Eigentümer bildeten daraufhin eine ESG in Form eines Vereins. Im Zeitraum von 2009 bis 2011 war die ESG ein Modellprojekt innerhalb des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ (vgl. Görlitzer Gründerzeitquartier e.V. 2014). Hauptziel war dabei, neben einer Imageverbesserung, vor allem die Aufwertung des Wohnungsbestandes. In einem Handlungskonzept wurden die folgenden Handlungsfelder aufgestellt:

- Betriebskostenoptimierung,
- Standortmarketing,
- Kinder- und Seniorenbetreuung,
- Verbesserung stadträumlicher Qualitäten, unter anderem durch ein gemeinsames Bewirtschaftungskonzept,
- Grundlagenforschung (durch Eigentümer- und Bewohnerbefragungen) sowie

- die grundsätzliche Etablierung der ESG durch ein Quartiersmanagement und Öffentlichkeitsarbeit (vgl. BMVBS 2012a: 89).

Ein neutraler Moderator sowie die Stadtverwaltung Görlitz begleiteten und unterstützten die ESG. Durch das Förderprogramm Stadtumbau Ost konnten ergänzend Mittel für einen Quartiersmanager und ein Quartiershaus aufgebracht werden. Dieser war unter anderem für die Aktivierung weiterer Eigentümer sowie für die Koordination der ESG und die Pflege der Homepage zuständig.

Durch die ESG konnten bereits mehrere einst gewerblich genutzte Gebäude abgerissen werden. Eine finanzielle Förderung hierfür erfolgte durch die Stadt Görlitz und durch EFRE, den Europäischen Fond für Regionale Entwicklung. Bedingung war der Erhalt der öffentlichen Nutzbarkeit im Blockinnenbereich. Neben baulichen Maßnahmen zur Verbesserung des Blockinnenbereichs, wie die Gebäudesanierung und die Etablierung einer öffentlichen Zuwegung, konnten ergänzend Veranstaltungen durch die ESG durchgeführt werden und das gemeinschaftliche Interesse an den Veränderung im Quartier erhöht werden. Eine intensive Netzwerkarbeit wurde von den Mitglieder auch nach Ablauf der Projektlaufzeit 2011 gewünscht, da die kommunikative Zusammenarbeit positiven Anklang fand (vgl. ebd. 90f). Die ESG in Form eines Vereins hat bis heute Bestand. Gemeinschaftliche Aufräumaktionen, regelmäßige Treffen und die Durchführung von Veranstaltungen sind aktuelle Arbeitsfelder der ESG (vgl. Görlitzer Gründerzeitquartier e.V. 2014).

Trotz der Präsentation dieses positiven Beispiels einer ESG sind Standortgemeinschaften kein allumfassender Ansatz in der Quartiersentwicklung und dementsprechend auch nicht für die altersgerechten Wohnumfeldanpassungen. Dies begründet sich darin, dass „auf diese Weise häufig nur ohnehin aufgeschlossene Eigentümer angesprochen werden“ (Schmidt, Vollmer 2012: 33; vgl. Wiezorek 2009: 30). Um eine anhaltende sowie weiträumige Altersgerechtigkeit innerhalb eines Quartiers zu erzielen, bedarf es daher einer weiteren Kooperationsart, wie beispielsweise den Public-Private-Partnerships.

3.4.2 PPP – Public-Private-Partnership

Ein Public-Private-Partnership (im Folgenden PPP) „umfasst zunächst eine engere, zumeist projektbe-

| | |
|---------------------|--|
| Freiwilligkeit | <ul style="list-style-type: none"> • formell und informell • je nach Zielstellung kann eine Formalisierung erfolgen |
| Hauptakteure | <ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Verwaltung mit: <ul style="list-style-type: none"> · privatwirtschaftlichen Unternehmen · (Baufirmen, Investoren etc.) • private Akteure (Grundstücks- und Immobilieneigentümer etc.) • bürgerschaftliche Initiativen |
| Standorte | <ul style="list-style-type: none"> • Stadtteil und Quartier |
| Aufgabe | <ul style="list-style-type: none"> • aktive Erarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen und Zielen, ggf. mit fachlicher Unterstützung Externer • Erfüllung öffentlicher Aufgaben und Interessen • Entlastung des öffentlichen Haushalts • Win-Win-Situation für alle Beteiligten erlangen |
| Maßnahmenswerpunkte | <ul style="list-style-type: none"> • allg. bauliche Maßnahmen • Aufwertung des Wohnumfeldes • Aufwertung von Privateigentum • Instandsetzung öffentlicher Gebäude und Flächen |

Tab. 8: Zentrale Merkmale von PPPs (Quelle: Reuter 2008: 135f; Gerstlberger, Siegl 2011: 11)

zogene Kooperation von Staat und Wirtschaft und wird bisher überwiegend in kommunalen Zusammenhängen angewandt. Von einfachen Abstimmungen öffentlicher Akteure mit privaten Unternehmen über vertragliche Projektkooperationen bis hin zu gemeinsamen Gesellschaften“ (Lobeck, Wiegandt 2007: 118). Der Zugewinn einer solchen Kooperation ist gleich der im Kapitel 3.2 genannten Vorteile. PPPs sind dabei durch die in der Tabelle 8 dargestellten Merkmale gekennzeichnet.

Eine vertragliche Regelung ist grundsätzlich keine Bedingung für den Erfolg einer PPP. Jedoch kann durch die Formalität das gegenseitige Vertrauen der Vertragspartner gestärkt und die Zusammengehörigkeit durch eine klare Zielstellung mit der Festlegung von Zuständigkeitsbereichen intensiviert werden. Formelle PPPs werden je nach Zielstellung durch unterschiedliche Paragraphen des Baugesetzbuches geregelt. Für städtebauliche Maßnahmen, wie die Neuordnung von Grundstücken, wird beispielsweise der § 11 BauGB angewandt, für Erschließungsanlagen der § 124 BauGB und für Rückbaumaßnahmen der § 171c BauGB (vgl. Reuter 2008: 137).

Zwar offenbaren PPPs zahlreiche Vorteile für die Vertragspartner, wie langfristige Kosteneinsparungen

und Imageverbesserungen, jedoch sind PPPs auch Restriktionen ausgesetzt. Alleine die Aktivierung privater Akteure durch die Schaffung finanzieller Anreize verursacht für zahlreiche öffentliche Verwaltungen Probleme aufgrund der vorherrschenden finanziellen Engpässe. Eine Beschaffung von Fördergeldern ist daher meist Grundvoraussetzung, um den Handlungsspielraum der öffentlichen Hand zu erhöhen (vgl. ebd.: 139f). Ist eine Aktivierung jedoch gelungen, können private Gelder mobilisiert und nicht nur großräumige Maßnahmen im Quartier umgesetzt werden, sondern auch Maßnahmen, die innerhalb eines kleineren Zeitfensters umsetzbar sind. Somit ist bei allen PPPs grundsätzlich auf fünf Faktoren zu achten, die über dessen Erfolg oder Misserfolg entscheiden können:

- klare gemeinsame Zielsetzung,
- möglichst geringe Anzahl an Partnern,
- klare Rollenverteilung,
- Klärung des gegenseitigen Interesses sowie
- regelmäßige interne und öffentliche Kommunikation und Abstimmungen (vgl. Lobeck, Wiegandt 2007: 121ff; Reuter 2008: 132).

PPPs sind bislang nur auf bauliche Maßnahmen ausgelegt. Um eine ganzheitliche altersgerechte Quartiersentwicklung zu erreichen, bedarf es daher der Ergänzung anderer Maßnahmen und Kooperationen,

die auch Aufgabenschwerpunkte innerhalb der Ökologie, Ökonomie und Soziologie behandeln. Daher sind PPPs, wie auch die ESG, keine Allheilmittel zur Erreichung altersgerechter Wohnumfeldanpassungen, sondern sind lediglich als ein mögliches Hilfsmittel hierfür zu begreifen. Ein erfolgreiches PPP wird nachfolgend vorgestellt.

PPP für eine Sport- und Spielfläche in Leipzig-Grünau

Ein PPP wurde in Leipzig-Grünau erfolgreich etabliert. Im Rahmen eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmenplans wurde für das Wohngebiet eine Spiel- und Sportfläche auf Wunsch eines lokalen Inline-Hockey-Vereins und mit Unterstützung des „EHC Leipziger Eislöwen“ errichtet. Die heutige Anlage umfasst ein Trainings- und Wettkampffeld im „Park 5.1“, sodass auch eine öffentliche Nutzung jederzeit möglich ist. Auf Grundlage eines PPP konnte die Planung und Umsetzung dieses Projektes erfolgen. „Mit Unterstützung des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig wurde eine Gestattungsvereinbarung zwischen der Wohnungsbau-Gesellschaft (LWB) und dem Inline-Hockey-Verein, der gemeinsam mit dem EHC Initiator und Nutzer der Fläche ist, abgeschlossen“ (Berndt, Sinning 2012: 216f). Durch diese formelle Regelung soll eine temporäre Zwischennutzung, in diesem Beispiel über insgesamt 20 Jahre, auf brachliegenden, ungenutzten Flächen ermöglicht werden.

Mit Hilfe der Städtebauförderung konnte das Projekt baulich umgesetzt werden. Mit einem zusätzlichen Pflegevertrag zwischen den EHC und dem Sport- und Bäderamt der Stadt Leipzig sowie dem Grünflächenamt konnten Unterhalt und Pflege formell abgesichert werden. „Die durch einen Hochhausabriss entstandene Brache erhielt [somit] eine attraktive öffentliche Nutzung, die als Sport- und Bewegungsangebot gesundheitsfördernde Wirkungen erzeugt“ (ebd.: 217). Das Planungssystem nach dem Modell des PPP zwischen ESG und der Stadtverwaltung Leipzig ermöglichte nicht nur die Sicherstellung der Unterhaltung und Pflege sowie die Aufwertung einer brachgefallenen Fläche, sondern auch die gleichzeitige öffentliche und vereinsinterne Nutzung der Sportanlage. Zwar ist dieses Beispielprojekt vordergründig auf die Nutzung jüngerer Personengruppen konzentriert, allerdings können die wesentlichen Vorgehensschritte des PPP auch auf eine altersgerechte Quartiersentwicklung übertragen werden.

3.5 Zusammenfassung und Zwischenfazit

„Ohne Kooperation und Vernetzung sind politische und gesellschaftliche Prozesse und Entscheidungen kaum denkbar. So unpräzise diese Begriffe auch sein mögen, ihre Karriere belegt, dass immer mehr Aufgaben nicht von einer verantwortlichen Stelle alleine gelöst werden können“ (Stender 2012: 230). Dass diese Erkenntnis auch für eine altersgerechte Quartiersentwicklung zutreffend ist, konnte in diesem Kapitel dargelegt werden. Gerade für Anpassungsmaßnahmen, die das Wohnumfeld betreffen, ist ein gemeinschaftliches Handeln von Nöten. Das Governance-Modell, welches eine nicht-hierarchische kooperative Zusammenarbeit zwischen kommunaler Verwaltung, Wirtschaft und engagierter Bürgerschaft darstellt, präsentiert sich hierbei sinngebend.

Projekte im Sinne der Altersgerechtigkeit werden aktuell kaum in Gebieten mit einem hohen Anteil an (Klein-)Eigentümern durchgeführt. Um jedoch auch diese am Wohnungsmarkt am stärksten vertretene Akteursgruppe zum Handeln zu motivieren, ist es förderlich, wenn die Kommune ihrer Aufgabe als Initiator nachkommt und Bürgern sowie (Klein-)Eigentümern die Vorteile einer altersgerechten Anpassung im Rahmen einer Kooperation nahebringt. Dass nicht nur (Klein-)Eigentümer und Bewohner Profit aus Netzwerkarbeit erlangen, konnte ebenfalls dargestellt werden. „Ressortübergreifendes Handeln öffnet Chancen sowohl das vorhandene Wissen über Probleme wie auch Kompetenzen und Ressourcen für deren Lösung systematisch zusammenzuführen. Diese Kooperationen funktionieren dann besonders gut, wenn die Partner vom Ergebnis wie eine Zugewinnsgemeinschaft profitieren“ (ebd.: 231). Zu den Vorteilen aller beteiligten Akteure zählen unter anderem:

- schnellere Reaktion auf veränderte Anforderungen im Quartier,
- Kooperationspartner besitzen größeren Handlungsspielraum als Einzelakteure,
- politische Einflussnahme steigt,
- weiträumigere Veränderungschancen im Wohnumfeld möglich und
- Kosteneinsparung durch Verteilung der Kosten auf die Kooperationspartner.

Obwohl diese Inhalte den meisten Akteuren bekannt sind, ist die praktische Umsetzung leider nicht gleich den theoretischen Erkenntnissen. Vor allem bei der

Betrachtung verschiedener möglicher Kooperationsformen, die für das Mitwirken von (Klein-)Eigentümern und Bürgern geeignet erscheinen, sind die praktischen Umsetzungen gering. Die Gründe für dieses Negativbild sind vielfältig. Angefangen bei verschiedenen Interessensbildern von (Klein-)Eigentümern (aufgeschlossen, abwartende und ablehnend), den finanziellen Unsicherheiten bis hin zu einem befürchteten Mehraufwand und der Angst vor „Trittbrettfahrern“. Um diese Hemmnisse zu bewältigen sind Schlüsselakteure wichtig, die derartige Befürchtungen abbauen können. Hierbei rückt die öffentliche Hand, wie bereits mehrfach erwähnt, als potenzieller Anstoßgeber in den Vordergrund. Diese kann schon alleine durch Informations-, Kommunikations- und Beratungsleistungen solchen Hemmnissen frühzeitig entgegenwirken.

In diesem Kapitel konnten ergänzend geeignete Kooperationsformen für (Klein-)Eigentümer erarbeitet werden. Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG), formell oder informell, sowie Öffentlich-Private-Partnerschaften sind Konstellationen, die für eine altersgerechte Quartiersentwicklung förderlich sein können. ESG sind besonders für Gebiete mit einer hohen Anzahl an (Klein-)Eigentümern geeignet. Sie bildet dabei eine Zweckgemeinschaft, die ein gemeinsames Ziel verfolgt, um die Verwertungschancen ihrer Immobilien zu erhöhen. Maßnahmenswerpunkte einer ESG sind im Allgemeinen eine intensive Öffentlichkeitsarbeit, Verbesserungen in den Bereichen Sauberkeit und

Sicherheit, Aufwertungen im Wohnumfeld und Gebäudesanierungen. Obwohl ESG bereits erfolgreich agiert haben, ist deren Zahl deutschlandweit gering. Auch hier wird die Gefahr vor Trittbrettfahrern, fehlende Kenntnisse der Eigentümer über Stadtentwicklungsprozesse sowie die finanzielle Unsicherheit als Hemmnisfaktor gesehen. Da diese Form der Zusammenarbeit wesentliche Handlungsmöglichkeiten für altersgerechte Wohnumfeldanpassungen bietet, soll die Empfehlung des Einsatzes eines externen Impulsgebers für die Aktivierung einer ESG unterstrichen werden.

Die Untersuchung des Kooperationsmodells Public-Private-Partnership (PPP) ergab, gleich den ESG, eine weitere geeignete Herangehensweise an weiträumige altersgerechte Wohnumfeldanpassungen. Diese Form der projektbezogenen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Akteuren der Wirtschaft verfolgt ebenfalls eine klare gemeinsame Zielsetzung und findet Verwendung bei baulichen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Eigentum. Durch die Aufwertungsmaßnahmen ist die Chance auf eine Imageverbesserung und eine langfristige Kosteneinsparung für alle beteiligten Akteure gegeben. Restriktiv wirkt hingegen, gleich den ESG, die Aktivierung privater Akteure. Förderliche finanzielle Anreize können durch die öffentliche Hand aufgrund von Haushaltsengpässen meist nicht gegeben werden. Fördergelder sind aus diesem Grund meist eine Grundvoraussetzung für das Entstehen einer PPP.

4 Good Practices zur altersgerechten Quartiersentwicklung

In der Praxis gibt es inzwischen zahlreiche gute Beispiele, die eine altersgerechte Quartiersentwicklung und Wohnumfeldgestaltung veranschaulichen. Im nachfolgenden vierten Kapitel wird ein nationales und ein internationales Beispiel als Kurzportrait vorgestellt, das die jeweiligen Zielstellungen und Inhalte der Projekte beschreibt.

4.1 Quartiershaus am Ringelberg in Erfurt

| | |
|--|---|
| Steckbrief: Quartiershaus am Ringelberg (Landeshauptstadt Erfurt) Träger: Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH | |
| Thema | Neubau eines Gemeinschaftszentrums für seniorengerechtes Wohnen mit Service |
| Ziel des Projektes | <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Versorgungssicherheit im Quartier • Förderung des sozialen Lebens • Etablierung einer zentralen Begegnungsstätte und eines Begegnungsgartens |
| Projektgebiet | Wohnquartier Ringelberg in Erfurt |
| Akteure | <ul style="list-style-type: none"> • Altenhilfe Sophienhaus gGmbH als Träger des Quartiersmanagements • Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH als Bauträger • Quartiersbewohner zur Bedarfserhebung • Vereine, Institutionen, ehrenamtlich Engagierte und Stadtverwaltung innerhalb der Netzwerkarbeit |
| Finanzierung | Eigenfinanzierung und Fördergelder (für Baukosten/Quartiersmanagement) |
| Laufzeit | <ul style="list-style-type: none"> • Grundsteinlegung: September 2014 • geplante Eröffnung: September 2015 |



Abb. 14: Quartiershaus am Ringelberg Erfurt (Quelle: Gebhardt 2014)

Zielstellung des Projektes

Das Quartiershaus im Stadtteil Ringelberg der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ist ein Gemeinschaftszentrum für seniorengerechtes Wohnen mit Service. Das Neubauprojekt, welches seit der Grundsteinlegung im September 2014 durch die Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH ins Leben gerufen wurde, soll einen qualitativen Beitrag für eine altersgerechte Quartiersentwicklung leisten.

Der „Ringelberg“ ist ein Stadtteil in der östlichen Randlage der Landeshauptstadt Erfurt. Seit mehreren Jahren ist im Quartier ein Zuzug älterer Menschen auf den „neuen Ringelberg“ zu verzeichnen. Diese und deren Angehörige brachten, neben den Bewohner des „alten Ringelbergs, den Wunsch zur Etablierung eines zentralen Quartiershauses mit wohnortnahen Angeboten und einer lokalen Unterstützungshilfe ein. Die Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH hat sich aus diesem Grund zum Ziel gesetzt, selbstständiges Wohnen im Alter im Stadtteil Ringelberg zu ermöglichen. Für Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf soll in diesem Projekt ein hohes Maß an Selbstbestimmung erhalten werden. Die Stärkung der Eigeninitiative und gegenseitigen Hilfe ist folglich ein vorrangiges Ziel des Projektes.

Die anzusprechenden Zielgruppen sind vielfältig. Speziell ältere Menschen haben unterschiedliche Beweggründe der Nutzung. Zum einen sollen Personen mit Pflegebedarf versorgt werden, welche dauerhaft oder temporär aufgrund von Krankheitsfolgen Unterstützung bedürfen. Zum anderen sollen Menschen angesprochen werden, die sich vornehmlich im sozialen und medizinischen Versorgungsbereich mehr Sicherheit wünschen. Aber auch (älteren) Menschen, die sich mehr gesellschaftliche Teilhabe erhoffen, soll die Möglichkeit zu einem intensiven Kontakt ermöglicht werden. Das Quartiershaus bietet zudem eine Beschäftigungsperspektive im Dienstleistungsbereich für verschiedene Altersgruppen an (vgl. Gebhardt 2014).

Planung und Umsetzung

Der Umsetzung des Projektes ging eine intensive Planungsphase voraus. Zunächst erfolgte eine Stadtteilerkundung in Form einer Befragung, um die Wünsche und Anforderungen der Anwohner an ein Quartiershaus zu erfassen. Ergebnisse dieser Bedarfserhebung waren unter anderem Wünsche, wie die Entwicklung von (neuen) gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter,

die Schaffung eines Veranstaltungsortes im Quartier für größere Feste und Feiern sowie eine Cafeteria oder Seniorenteke, welche Hausbewohnern sowie Stadtteilbewohnern offen steht.

Neben der Interessenserhebung der Anwohner erfolgte ebenfalls eine Sozialraumerkundung, um mögliche Netzwerkstrukturen mit sozial agierenden Akteuren im Quartier zu analysieren. Hierzu wurde unter anderem Kontakt hergestellt zu:

- der Volkssolidarität Erfurt, als Betreiber einer Wohnanlage für Senioren am Ringelberg,
- der Evangelischen Kaufmanns-Kirchengemeinde,
- dem AWO Kreisverband Erfurt e.V., als Betreiber einer Kindertagesstätte und Krippe,
- dem Christophoruswerk Erfurt gGmbH, als Träger einer Behindertenwerkstatt am Ringelberg,
- der Siedlergemeinschaft Ringelberg e.V. sowie
- Sozialpolitikern der Stadt Erfurt und den entsprechenden Genehmigungsbehörden.

Die zukünftig angestrebte Netzwerkstruktur soll eine Kompetenzbündelung ermöglichen, um das Sozialsystem im Quartier zu stärken. Dabei ist nicht beabsichtigt, bereits aktive soziale Träger im Quartier zu verdrängen. Vielmehr soll durch das Quartiershaus eine enge Zusammenarbeit und eine Förderung eines nachbarschaftlichen Netzwerkes erfolgen.

Die Umsetzungsphase begann mit der Grundsteinlegung im September 2014. Zunächst soll ein Gebäude mit dem Charakter eines Wohngebäudes errichtet werden. Dieses beinhaltet dreimal zehn Plätze für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senioren mit altersbedingten Erkrankungen, darüber hinaus 14 barrierefreie Wohneinheiten, eine zentrale Begegnungsstätte und ein Begegnungsgarten sowie Räume für Tagespflege und den ambulanten Pflegedienst. Die Begegnungsstätte soll für alle Quartiersbewohner frei zugänglich sein und als Veranstaltungsort sowie als Anlaufstelle für Beratungen dienen. Alternative Nutzungsmöglichkeiten, wie Jugendtreffs oder Vereinsversammlungen, sollen außerdem Platz finden. Fehlende Angebote im Quartier, wie ein Hauslieferungsservice, werden ergänzend integriert. Für das Jahr 2015 ist auf dem Nachbargrundstück die Errichtung eines weiteren barrierefreien Wohngebäudes mit 15 Wohneinheiten geplant. Die Eröffnung des Quartiershauses ist im September 2015 beabsichtigt (vgl. Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein 2014).

Um das Quartiershaus als einen Ort für Gemeinschaft, Begegnung und Pflege zu entwickeln und zu erhalten, sind ein stetiges Qualitätsmanagement und Evaluationen notwendig. Im Zuge dessen soll ein Quartiersmanager eingesetzt werden. Dieser soll die Selbsthilfepotenziale im Quartier aktivieren, Schulungen und Seminare zum Thema Engagement geben, über die Themen Versorgung im Alter und individuelle Assistenz informieren und beraten sowie die Zusammenarbeit und Netzwerkbildung professioneller und ehrenamtlicher Akteure fördern (vgl. Gebhardt, 12.11.2014).

Finanzierung

Die Kosten für das Bauprojekt werden durch die Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH getragen. Die geplante zentrale Begegnungsstätte sowie der Begegnungsgarten sollen unter anderem durch die zukünftigen Mieteinnahmen der Bewohner refinanziert werden. Zudem ist beabsichtigt, durch die Akquirierung von Fördergeldern, einen Zuschuss für die Finanzierung des Quartiersmanagers zu erhalten. Dieser soll ab dem Jahr 2015 für die Dauer von drei Jahren den spezifischen Aufgabenschwerpunkten im Quartier nachgehen (vgl. Gebhardt, 12.11.2014).

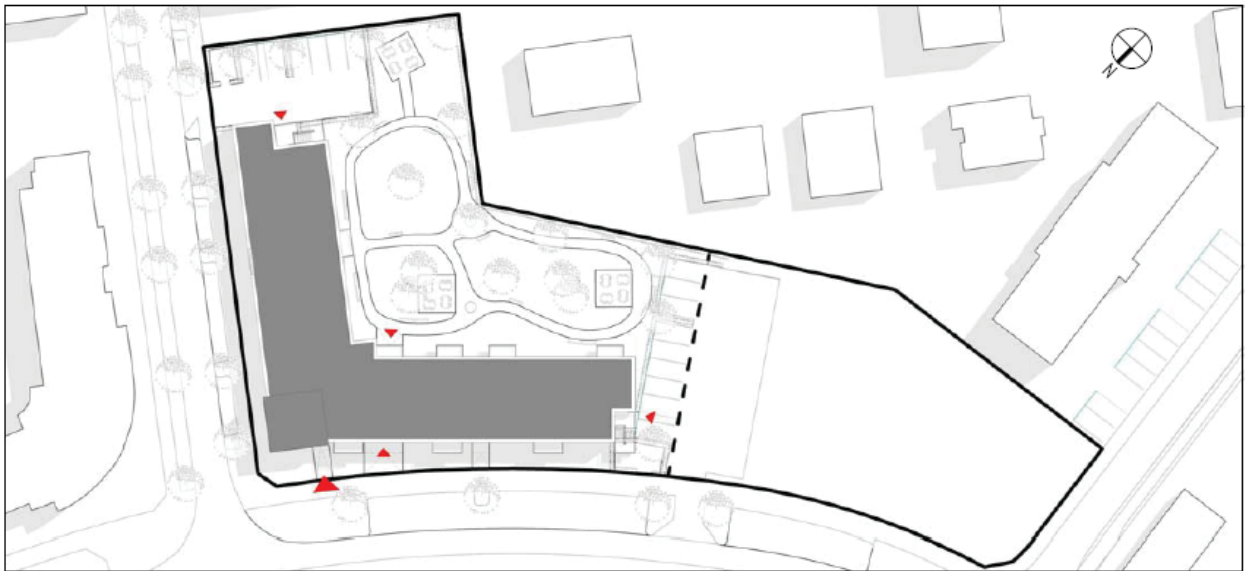


Abb. 15: Quartiershaus am Ringelberg - Gebäudegrundriss und Begegnungsgarten (Quelle: Gebhardt 2014)

4.2 Wohnpflegezone in Den Haag

| Steckbrief: Betreute Wohnzone, Moerwijk (Gemeinde Den Haag, Stadtteil Zuidwest/Escamp, Niederlande) | |
|--|---|
| Thema | Zentraler Pflege- und Dienstleistungsstützpunkt zur Förderung eines selbstbestimmten Lebens im Alter |
| Ziel des Projektes | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen für Senioren • Schaffung eines behindertengerechten Quartiers |
| Projektgebiet | Quartier Moerwijk |
| Akteure | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde Den Haag • Stiftung Woonservicewijken Escamp • Mitglieder des Stiftungsvorstands |
| Finanzierung | <ul style="list-style-type: none"> • eingeworbene Subventionen (z.B. aus Fonds 1818, Ministerium für Wohnungswesen, Raumordnung und Umwelt (VROM) , Ministerium für Volksgesundheit, Gemeinwohl und Sport (VWS)) • Förderprogramm Wohnpflegefonds der Gemeinde Den Haag |
| Laufzeit | seit 2000 |



Abb. 16: Lageplan Quartier Moerwijk (Quelle: BBSR, BMVBS 2009: 116)

Zielstellung des Projektes

Das Ziel der Wohnzonen ist es, ein zukunftsfähiges Quartier gleichzeitig für Senioren und andere Bewohnergruppen zu schaffen. Dabei soll ein hohes Maß an selbstständigem Leben im vertrauten Wohnumfeld ermöglicht werden, welches bei Bedarf durch unterschiedliche Betreuungsangebote unterstützt werden kann. Um diese Ziele zu verwirklichen, hat die Stiftung STAGG das STAGG-Modell initiiert (vgl. DPWV Baden-Württemberg, Wüstenrotstiftung 2012: 21 ff). Hierbei wird ein Quartier mit idealerweise 10.000 Bewohnern in zwei Zonen mit unterschiedlichen Funktionen und Ausstattungen aufgegliedert. Im Zentrum der Wohnzone befindet sich die Wohnpflegezone, welche die Aufgabe des Pflege- und Dienstleistungsstützpunktes übernimmt. Die Zone erstreckt sich in einem ca. 300 Meter Radius um das Quartierszentrum. Dies ist eine fußläufige Distanz und somit gut erreichbar. Der Quartiersbereich außerhalb der Wohnpflegezone ist die Wohnservicezone. Hier erstreckt sich ein Netz an haushaltsnahen Dienstleistungen und Hilfsangeboten und bietet die Möglichkeit verschiedener Tagesaktivitäten.

Zudem sollten nach dem STAGG-Modell eine Vielzahl der Wohnungen sowie das Wohnumfeld barrierefrei umgebaut werden. Ziel ist es, die zentral gelegenen Dienstleistungs- und Pflegezentren, die Wohnungen und die verkehrliche Infrastruktur fußläufig und hindernisfrei erreichbar zu machen (vgl. BBSR, BMVBS 2009: 119 ff).

Planung und Umsetzung

Das Quartier Moerwijk im Stadtteil Zuidwest/Escamp ist Wohnort für 20.000 Einwohner der Stadt Den Haag. Die Gruppe der über 65-Jährigen ist hier mit 14,7% vertreten.



Abb. 17: Barrierefreier Kreuzungsbereich (Quelle: BBSR, BMVBS 2009: 122)

Das Quartier besitzt zwei betreute Wohnzonen (vgl. ebd.: 116). Mithilfe umfangreicher Stadterneuerungsmaßnahmen konnte das Kriterium der Barrierefreiheit umgesetzt werden. Insgesamt werden in Moerwijk vier unterschiedliche Wohntypen angeboten. Zum einen das „Beschützte Wohnen“, welches der Betreuung in einer stationären Pflegeeinrichtung entspricht. Des Weiteren das „Versorgte Wohnen“, welches in unmittelbarer Nähe zur Pflegezone stattfindet, sodass die Bewohner die unterschiedliche Angebote wahrnehmen können. Ein weiterer Wohntypus ist das „Vertraute Wohnen“. Im Fokus steht ein definierter Bereich im Wohnumfeld, in welchem soziale Kontakte zu Nachbarn gepflegt werden. Ebenso wird „Selbstständiges Wohnen“ angeboten, welches unabhängig von den Institutionen der Wohnzone organisiert wird. Neben dem barrierefreien oder -armen Ausbau der Wohnungen wurde zusätzliche Haustechnik, wie Alarmsysteme oder Intranet, installiert. Gleichermassen bedeutsam wie die Wohnung ist das Wohnumfeld in den betreuten Wohnzonen. In Moerwijk wurde dafür ein barrierefreies Fußgängeretz entwickelt, welches alle wichtigen Stationen und Funktionen im Quartier miteinander verknüpft (siehe Abb. 17). Die Route wurde mit unterschiedlichen Materialien ausgestattet, welche speziell sehbeeinträchtigten oder blinden Personen das Orientieren erleichtern soll. Zudem wurden bei größeren Straßen Querungshilfen wie Fußgängerinseln eingebaut. Damit wird das Passieren der Fahrbahn erleichtert (vgl. ebd. 2009: 119 ff).

Neben den baulichen Aspekten werden auch soziale Aktivitäten verwirklicht. Beispiel dafür ist das Prinzip des „lernenden Quartiers“. Dabei soll der Austausch von Erfahrungen innerhalb der Bewohnerschaft sowie weiteren Akteuren des Stadtteils befördert werden.



Abb. 18: Quartierstreff in Moerwijk (Quelle: BBSR, BMVBS: 2009: 123)

Ziel ist es, das Miteinander zwischen allen Einwohnern, egal ob jung oder alt, gesund oder pflegebedürftig, zu stärken. Ziel ist es, dass sich Nachbarn innerhalb eines überschaubaren Radius kennen lernen und gegenseitig Hilfe leisten können (siehe Abb. 19). In diesem Rahmen finden regelmäßige Diskussionscafés im Moerwijker Quartierstreff statt, welche Themen wie Nachbarschaft oder selbstständiges Wohnen mit neuen Technologien behandeln. Darüber hinaus werden Computerkurse für Senioren von Jugendlichen angeboten.

In der betreuten Wohnzone Moerwijk befinden sich 20% der Wohnungen im barrierefrei ausgebauten Erdgeschoss, 9% der Wohnungen sind mit einem Aufzug erschlossen. Ebenfalls bieten 9% der Wohnungen ein Mindestmaß an Betreuung und Pflege auf Abruf. In Moerwijk existieren drei Wohn- und Pflegezentren mit 514 Plätzen sowie ein Pflegeheim mit 190 Plätzen. Zudem wurden 20 Plätze für begleitetes Wohnen für geistig Behinderte und 340 „Anlehnwohnungen“, d. h. Wohnungen in der Nähe von Pflegeheimen, geschaffen. Im gesamten Quartier wird häusliche Pflege für 800 Patienten angeboten und 1.500 Personen haben ein Abonnement für Pflegedienste (vgl. BBSR, BMVBS 2009: 121).

Die betreute Wohnzone Moerwijk konnte auf Initiative und durch die Investitionen der Gemeinde Den Haag initiiert werden. Für den nachhaltigen Erfolg ist zudem die Arbeit der Stiftung Woon servicewijken Escamp verantwortlich. Neben den baulichen Maßnahmen im Bereich des barrierefreien und altersgerechten Wohnens konnte die Kommunikation der Bewohner befördert werden. Besonders die entstandenen sozialen Kontakte zu Nachbarn und der näheren Umgebung geben älteren Bewohnern ein Gefühl der Sicherheit und Vertrautheit im Quartier. Durch das breite Angebot wird nicht nur ein Austausch zwischen den Bewohnern und Generationen möglich gemacht, sondern auch die Chance gegeben, ein möglichst langes und eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden zu führen.

Finanzierung

Die Projekte werden unter anderem durch die Stiftung Woon servicewijken Escamp finanziert. Die Stiftung setzt sich aus 14 verschiedenen Akteursgruppen zusammen, wie den lokalen Wohnungsbaugesellschaften, lokalen Pflegezentren oder unterschiedlichen Dienstleistern für Senioren. Die Stiftung selbst verfügt über keine Angestellten. Die Aufgaben werden entwe-

der unter den Stiftungsmitgliedern selbst verteilt, oder durch externe Arbeitskräfte durchgeführt. Alle Ausschussmitglieder der Stiftung finanzieren verschiedene Projekte durch eine jährliche Zahlung von 5.500 Euro. Bei weiteren Kosten wird gemeinsam um finanzielle Mittel geworben (vgl. BBSR, BMVBS 2009: 123). Einige Projekte werden zudem durch den Wohnpflegefonds der Gemeinde Den Haag finanziert. In den ersten drei Jahren betrug die Unterstützung für die betreute Wohnzone Moerwijk rund 2,5 Millionen Euro. Danach wurde der kommunale Anteil verringert, bei gleichzeitiger Erhöhung des finanziellen Anteils beteiligter Akteure. Dadurch ergab sich die Möglichkeit für die Gemeinde Den Haag, weitere betreute Wohnzonen zu initiieren und finanziell zu unterstützen.

4.3 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Zwei gute Beispiele zur Förderung einer altersgerechten Quartiersentwicklung standen im Mittelpunkt der Ausführungen. Das Quartiershaus am Ringelberg, welches sich noch in der Bauphase befindet, wird zukünftig ein zentraler Anlaufpunkt für die Bewohner im Stadtteil Ringelberg in Erfurt darstellen. Das durch die Diakonie Weimar Bad Lobenstein gGmbH entwickelte Bauvorhaben hat nicht nur das Ziel, die Altersgerechtigkeit im Quartier durch das Angebot verschiedener barrierefreier Wohnformen zu erhöhen, sondern auch das soziale Leben und die Eigenhilfe unter den Bewohnern zu unterstützen. Dies soll unter anderem durch Gemeinschaftsräume und -flächen, aber auch durch verschiedene Veranstaltungen und Freizeitangebote verwirklicht werden. Dass das Projekt bereits frühzeitig auf große Zustimmung stieß, zeigte sich durch die positive Resonanz in der Planungsphase. Dabei wurde erfolgreich intensive Öffentlichkeitsarbeit und Netzwerkbildung vorangetrieben, sodass unter anderem die verschiedenen Wünsche der Quartiersbewohner in Form von Befragung in das Projekt einfließen konnten. Die Eröffnung ist im September 2015 beabsichtigt.

Das zweite Beispiel aus den Niederlanden „Betreute Wohnzone, Moerwijk“ in Den Haag veranschaulicht plastisch, wie ein zukunftsfähiges Konzept durch eine integrierte Betrachtungsweise umgesetzt wurde. Oberstes Ziel ist es, besonders Senioren ein hohes Maß an selbstständigem Leben im vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen. Bei Bedarf können unterschiedliche Betreuungsangebote in Anspruch genommen werden.

Für dieses Ziel hat die Stiftung STAGG das sogenannte STAGG-Modell initiiert. Es sieht vor, dass ein Quartier mit idealerweise 10.000 Bewohnern, in Moerwijk sind es 20.000, in zwei Zonen mit unterschiedlichen Funktionen und Ausstattungen aufgegliedert ist. Im Zentrum dient die Wohnpflegezone als Pflege- und Dienstleistungsstützpunkt. In einem ca. 300 Meter Radius um das Quartierszentrum ist es in fußläufiger Distanz für alle Bewohner gut erreichbar. Außerhalb der Wohnpflegezone folgt die Wohnservicezone mit einem Netz an

haushaltsnahen Dienstleistungen und Hilfsangeboten. Sie bietet die Möglichkeit verschiedener Tagesaktivitäten. Darüber hinaus steht eine Vielzahl an barrierefreien Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld zur Verfügung. Moerwijk stellt ein erfolgreich umgesetztes Projekt der STAGG-Modelle dar. Die Projekte werden durch die Stiftung Woon servicewijken Escamp finanziert. Zudem werden einige Projekte zumindest in der Startphase durch den Wohnpflegefonds der Gemeinde Den Haag finanziell unterstützt.

5 Referenzbeispiel Bestandsquartier Halle-Glaucha

Um zu veranschaulichen, welche Möglichkeiten und Grenzen ein Bestandsquartier mit vielen Kleineigentümern bezüglich altersgerechter Wohnumfeldanpassungen hat, wird aufbauend auf dem bisher dargestellten Kenntnisstand im Folgenden das Referenzbeispiel Halle-Glaucha betrachtet. Dabei stehen folgende Fragen im Vordergrund: Welchen aktuellen Problemstellungen steht das Quartier Halle-Glaucha gegenüber? Welche Maßnahmen wurden bisher im Sinne einer altersgerechten Quartiersentwicklung umgesetzt und welche Handlungsempfehlungen ergeben sich in der Folge für das Quartier Halle-Glaucha? Das Quartier Halle-Glaucha steht dabei für einen Gebietstyp, der durch einen hohen Anteil an Altbaugebäuden sowie durch Schrumpfung geprägt ist.

5.1 Demographische Ausgangslage in der Stadt Halle (Saale)

Die sachsen-anhaltinische Stadt Halle an der Saale verfügt auf einer Fläche von 135 km² über 43 Stadtteile. Von den insgesamt rund 232.200 Einwohnern (Stand: 30.09.2014) liegt das Durchschnittsalter bei 45,3 Jahren. Den größten Anteil mit rund 63.000 Einwohnern stellen die 45- bis 65-Jährigen dar. Am geringsten sind die Bevölkerungsgruppen der Null- bis Drei- und Drei- bis Sechs-Jährigen mit jeweils 6.000 Personen vertreten (siehe Abb. 19, Stadt Halle [Saale] 2014).

Bei der Betrachtung der 65-Jährigen und älteren ist ein starker Anstieg seit dem Jahr 2000 erkennbar. Während im Jahr 2000 rund 41.000 Personen 65 Jahre und älter waren, sind es im Jahr 2014 circa 55.000 (vgl. Stadt Halle [Saale] 2014; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2012: 55). Dies entspricht einem Anstieg von 34%. Während die Gruppe der Älteren in

der Stadt wächst, ist jedoch gleichzeitig die Gesamtbevölkerung seit 2000 um 6% gesunken (eigene Berechnung nach Stadt Halle [Saale] 2014). Bis zum Jahr 2030 ist ein Bevölkerungsrückgang um 13,1% prognostiziert (vgl. Bertelsmann Stiftung 2011: 116). Die Stadt wird aufgrund dieser Entwicklung durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung als schrumpfend klassifiziert (vgl. BBSR 2013).

Der Trend zu einer Überalterung ist im gewählten Referenzbeispiel Halle-Glaucha im Vergleich zur Gesamtstadt geringer. Dennoch weist das Bestandsquartier städtebauliche und demographische Missstände sowie Handlungsbedarf zu altersgerechten Wohnumfeldanpassungen auf und verfügt zudem über eine hohe Anzahl von Kleineigentümern. Da überdies Erfahrungen mit Bemühungen um Kooperationen mit Einzeleigentümern vorlagen, wurde Glaucha als Referenzbeispiel ausgewählt. Die folgende Quartiersbeschreibung gibt die wichtigsten Charakteristika wieder.

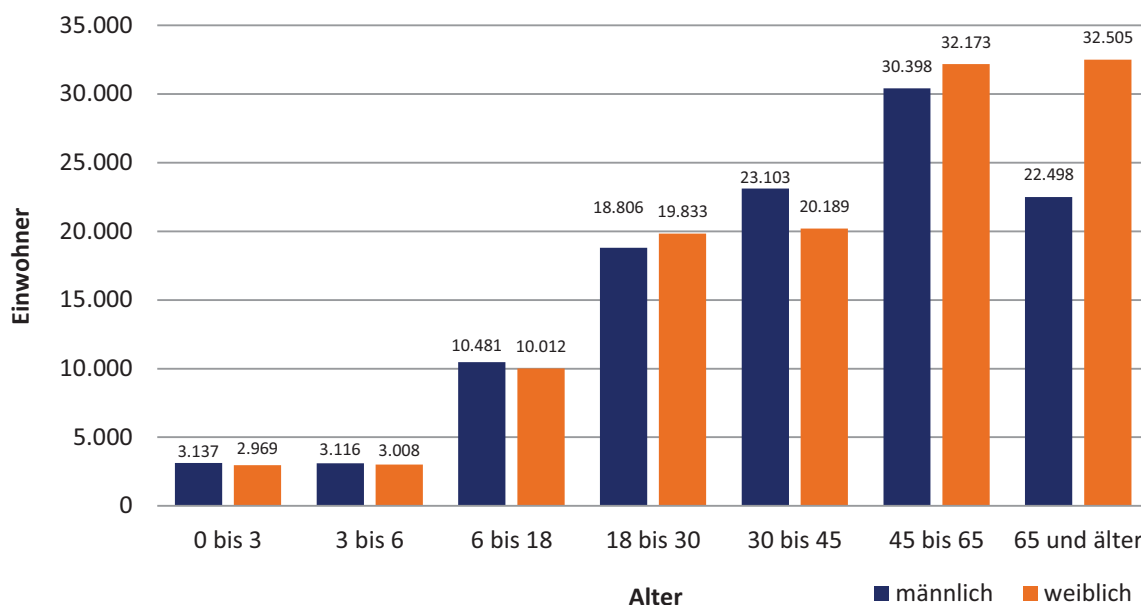


Abb. 19: Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) nach Alter und Geschlecht 2014, Stand: 30.09.2014 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Halle [Saale] 2014)



Abb. 20: Gründerzeitbebauung Halle-Glauchau (Quelle: Vollmer 2015: 147)

5.2 Quartiersbeschreibung Halle-Glauchau

Der als Referenzbeispiel betrachtete Stadtteil Halle-Glauchau befindet sich in der südlichen Innenstadt. Das Gründerzeitquartier umfasst eine Fläche von etwa 42 Hektar und ist durch eine geschlossene, meist vier- bis fünfgeschossige Bauweise geprägt (siehe Abb. 21; vgl. Fliegner et.al. 2013: 47). Die gut erhaltene Gründerzeitbebauung wird im Nordwesten von Plattenbauten überformt sowie von Brachflächen unterbrochen. Die drei dominanten Punkthochhäuser im nördlichen Teil, wurden bereits in den vergangenen Jahren abgerissen.

Des Weiteren ist das Quartier von stark frequentierten Straßen umschlossen. Besonders auffällig ist die nördlich verlaufende Magistrale, welche an dieser Stelle als Hochstraße verläuft. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Quartier durch Straßenbahn sowie Bus angebunden.

Die Einwohnerentwicklung des Stadtteils ist seit Jahrzehnten rückläufig. Waren im Jahr 1998 noch 4.822 Personen gemeldet, sank die Zahl bis 2009 auf 3.914 (vgl. Jaeck 2012: 14). Aufgrund der negativen Entwicklung stieg die Leerstandsquote in Halle-Glauchau stark

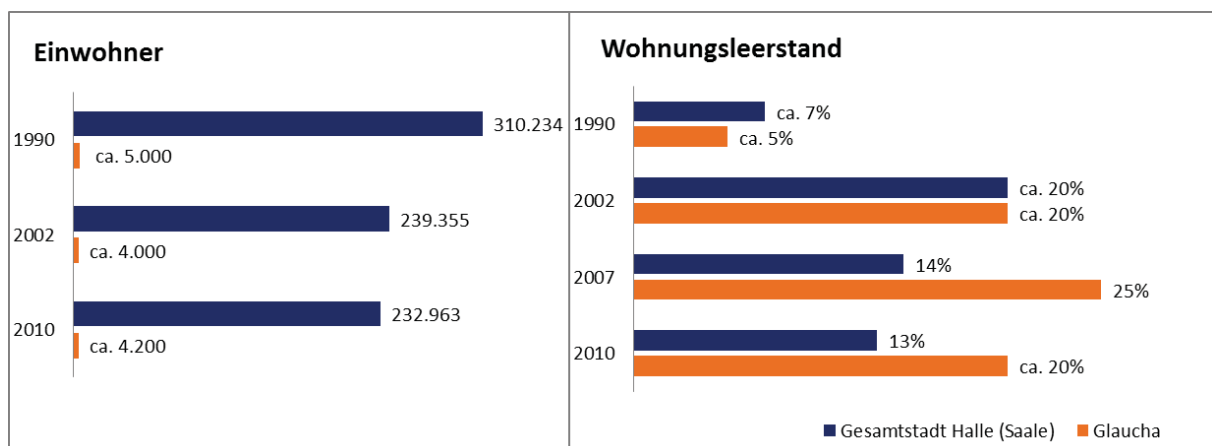


Abb. 21: Entwicklung von Einwohnerzahl und Leerstand in Halle-Glauchau (Quelle: BMVBS 2012c: 95)

an. Im Jahr 2007 erreichte diese mit 25% ihren Höchstpunkt (siehe Abb. 21; vgl. BMVBS 2012c: 95). Hinzu kommt, dass rund die Hälfte des gesamten Gebäudebestandes unsaniert war und jedem fünften Objekt der Verfall drohte (vgl. Stadt Halle 2010: 36). Zudem ist die heterogene Eigentümerstruktur des Gebietes prägend. Neben einigen Wohnungsunternehmen dominieren vornehmlich private Einzeleigentümer das Gebiet (siehe Abb. 22). Der Bestand an Mietwohnungen setzt sich aus kommunalen, privaten, genossenschaftlichen sowie treuhänderisch verwalteten Beständen zusammen. Der Anteil an Eigentumswohnungen bzw. -häusern ist gering. Wie in Abbildung 22 erkennbar, sind im Jahr 2012 87,6% der sanierten Mietwohnungen in privatem Besitz (vgl. Jaeck 2012: 18). Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben nur einen geringen Anteil am Wohnungsmarkt in Halle-Glauchau. Aufgrund dessen ist es schwierig, nötige Sanierungsprozesse zu starten und zu steuern, da es viele Einzeleigentümer einzubinden gilt. „Sobald ... übergeordnete strategische Entscheidungen im Quartier getroffen werden müssen, wird es schwierig, alle Akteure zum Mitwirken zu bewegen und einen Konsens herzustellen“ (Schnur 2010: 197). Mit diesen Problemstellungen begann ein umfangreicher Prozess der Quartiersrevitalisierung durch eine Eigentümeraktivierung.

5.3 Quartiersrevitalisierung durch Eigentümeraktivierung

Um die Sanierung und Imageaufwertung des Quartiers voranzutreiben, entschloss sich die Stadt Halle im Jahr 2007 dazu, das Quartier in das Programm Stadtumbau Ost aufzunehmen und somit eine gezielte Stärkung des Stadtteils zu fördern. Trotz der angebotenen Förderung blieben die Antragsteller jedoch aus. Die Dringlichkeit, die Immobilieneigentümer zum Handeln zu bewegen, blieb somit bestehen (vgl. Vollmer 2015: 150). Daraufhin wurde Glaucha als eines von sieben IBA-Projektstandorten in Halle ausgewählt. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Sachsen-Anhalt 2010 wurden in Halle unterschiedliche Projekte unter dem Motto „Balanceakt Doppelstadt“ initiiert (vgl. Stadt Halle 2010: 1). Ziel war es, durch die IBA einen Impuls zu geben, um eine Trendwende im Stadtteil herbeizuführen. Besondere Relevanz hatte das Thema der Imageaufwertung in Glaucha. Aufgrund der negativen Entwicklungen der letzten Jahre hat das Quartier im städtischen Kontext stetig an Attraktivität und Ansehen verloren. Auch die Identifizierung der Bewohner mit dem Stadtteil nahm ab, sodass Aufwertungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Imageverbesserung unumgänglich wurden.

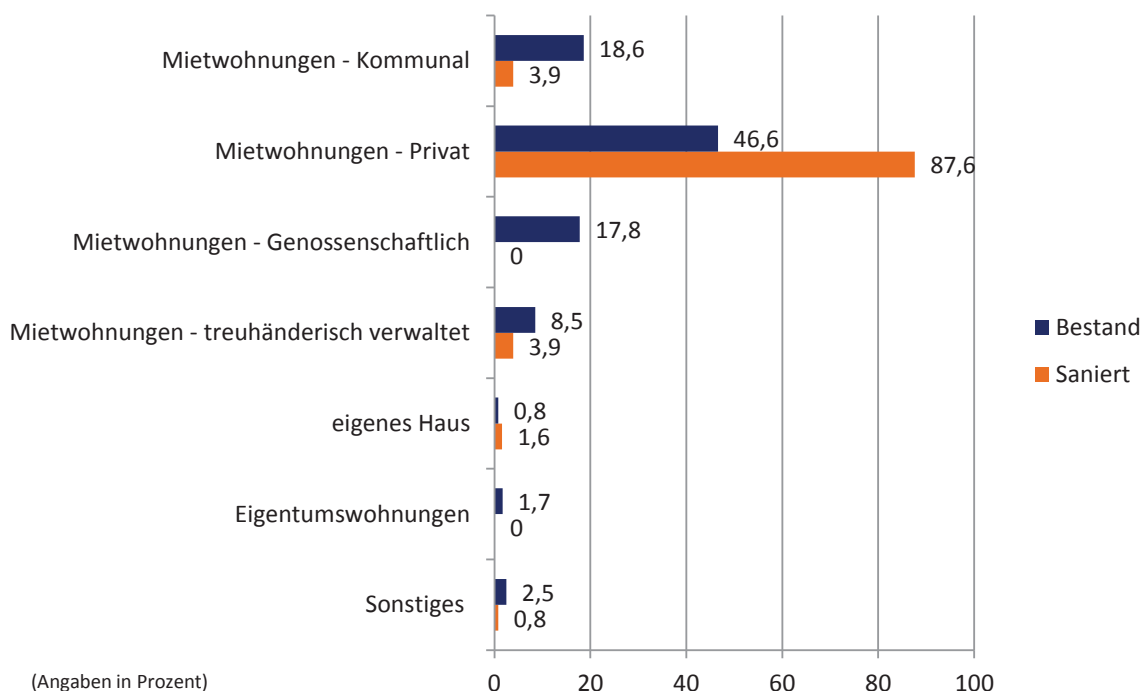


Abb. 22: Wohnungseigentümer Halle Glaucha 2012 (Quelle: eigene Darstellung nach Jaeck 2012: 18)

Aufgrund des hohen Anteils an Kleineigentümern wurde 2008 ein Eigentümermoderator beauftragt, welcher durch Fördergelder aus dem Programm Stadtbau Ost finanziert werden konnte (vgl. Fliegner et.al. 2013: 48). Dieser spielte eine entscheidende Schlüsselrolle bei der Revitalisierung des Quartiers. Als intermediärer Akteur vermittelte er zwischen Stadtverwaltung und den verschiedenen Akteuren im Quartier. Neben der Analyse des Sanierungsbedarfes der Gebäude versuchte er, die Eigentümer zum aktiven Mitwirken am Sanierungsprozess zu motivieren und Impulse für einen Eigentümerwechsel zu geben (vgl. ebd.; Vollmer 2015: 150).

Des Weiteren wurde der Stadtteil 2009 in das vom Bundesministerium initiierte ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaft“ aufgenommen. Im Zuge dessen konnte die „Standortgemeinschaft Glaucha e.V.“ gegründet werden (vgl. BBSR, BBR 2011). Um möglichst viele Eigentümer zum Mitwirken zu mobilisieren, kamen neben dem Wirken des Eigentümermoderators weitere Methoden zum Tragen. Das

Unternehmen KARO-Architekten ermittelte durch eine umfangreiche Grundlagenforschung den Baubestand und führte Befragungen mit Mietern und Eigentümern durch. Auf Grundlage dessen wurde unter anderem ein Exposé erstellt, welches Nutzungsbeispiele und planerische Ideen für verschiedene Immobilien darlegt. Spezielle Quartiersführungen durch Glaucha sollten ergänzend die Potenziale des Quartiers für mögliche Investoren aufzeigen. Zusätzlich wurden Investorenabende veranstaltet, bei denen der Eigentümermoderator und die Standortgemeinschaft anwesend waren. Neben diesen eigentümerorientierten Methoden wurde gleichzeitig eine Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Veranstaltungen durchgeführt, die das Negativeimage des Stadtteils verringern sollten (vgl. BMVBS 2010b: 13). Auch die Vereine Postkult e.V. und Haushalten e.V. haben durch ihre temporären Aktionen einen wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung des Quartiers geleistet (siehe Kap. 5.4.5).

Das entstandene Akteursnetzwerk wird in der folgenden Abbildung 23 zusammenfassend dargestellt.

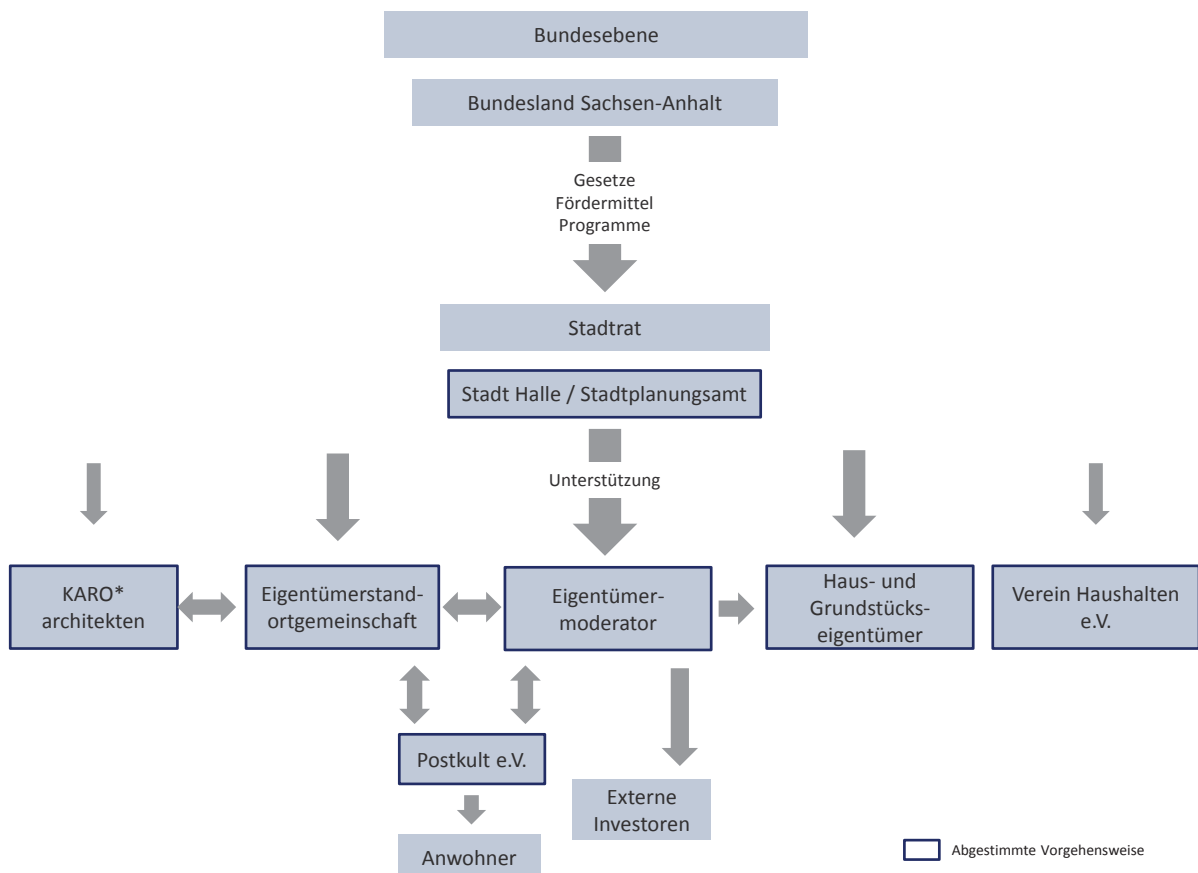


Abb. 23: Akteursnetzwerk im Quartier Halle-Glaucha (Quelle: eigene Darstellung nach Vollmer 2015: 149ff; ISW 2012: 7)

Nachdem die Arbeit des Eigentümermoderators gut angenommen wurde, sind erste Verbesserungen sichtbar und spürbar geworden. „Ein Gang durch das Quartier offenbart eine Vielzahl sanierter Gebäude und eine hohe Dichte an Baugerüsten, die selbst den Besucher die Aufbruchsstimmung erahnen lassen“ (Vollmer 2015: 154).

Zum einen konnte das negative Wanderungssaldo stabilisiert werden (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Die stark rückläufige Einwohnerentwicklung wurde durch den zunehmenden Zuzug von Berufseinsteigern, Studierenden und jungen Familien abgefangen. Der Altersdurchschnitt in Halle-Glaucha liegt bei etwa 41 Jahren. Besonders die Altersgruppen der 18- bis 30-Jährigen und der Null- bis Sechs-Jährigen weisen steigende Tendenzen auf. Im Jahr 2011 konnte somit ein leichtes Plus von 150 Personen verzeichnet werden. Der Ausländeranteil im Quartier hat im Laufe der Jahre ebenfalls zugenommen. Mit etwa 8% liegt dieser weit über dem städtischen Wert von 4,2%. Des Weiteren war das Gebiet jahrelang von Arbeitslosigkeit betroffen. Momentan ist jedoch eine Trendwende erkennbar, da die Zahl der Erwerbstätigen steigt stetig an (vgl. Jaeck 2012: 14).

Im Bereich der Imageverbesserung besteht dagegen noch deutlicher Handlungsbedarf. Die Sanierungsarbeiten hatten bisher zwar positive Wirkungen auf den Wohnungssektor. Waren im Jahr 2007 41,7% der Wohngebäude unsaniert, sind es im Frühjahr 2012 nur noch 24% (Stadt Halle [Saale] 2009: 17; ISW 2012: 23). „Ein großes Hemmnis bei der Quartiersentwicklung in Halle-Glaucha stellt die schwierige Haushaltslage der Stadt Halle dar. Während von Seiten der privaten Immobilieneigentümer mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln große Investitionen in den Gebäude-

bestand geflossen sind, gibt es noch immer erheblichen Nachholbedarf im öffentlichen Raum“ (Vollmer 2015: 156). Dies äußert sich teilweise sehr kontrastreich in einigen Segmenten des Quartiers. Während Wohngebäude eine komplette Sanierung erhalten haben, ist das angrenzende Wohnumfeld durch Verwahrlosung geprägt. Dies wirkt sich im gesamtstädtischen Vergleich negativer als in anderen Stadtteilen aus. Eine Grundsanierung des Straßenraumes, insbesondere im Fußwegbereich, wird zukünftig unabdingbar sein (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Da Investitionen durch die öffentliche Hand in das Wohnumfeld aktivierende und motivierende Wirkungen zur Selbstinitiative auf Gebäudeeigentümer haben können, ist dieser Mangel besonders negativ hervorzuheben. Darüber hinaus beschreiben die Bewohner Schmutz, Müll sowie Hundekot auf den Straßen als problematisch. Zudem verfügt das Quartier über wenige, öffentliche Grünanlagen und Spielplätze. Das negative Empfinden der leerstehenden Gebäude im Quartier hat jedoch mit Hilfe der Modernisierungstätigkeiten abgenommen. (vgl. Vollmer 2015: 15ff).

5.4 Altersgerechtigkeit im Quartier

Bereits im Kapitel 2.2 und 2.3 konnten wesentliche Schwerpunkte für eine altersgerechte Quartiersentwicklung abgeleitet und beschrieben werden. Anhand dieser Inhalte soll nachfolgend das Quartier Halle-Glaucha analysiert werden. Als Bewertungsgrundlage dient unter anderem die im Rahmen eines Forschungsprojektes erarbeitete Checkliste für die einzelnen Handlungsfelder einer altersgerechten Quartiersentwicklung (siehe Kap. 2.3.1; www.fh-erfurt.de/isp sowie im Anhang I als Kurzfassung für das Wohnumfeld beigefügt).



Abb. 24: Baulichen Barrieren im Wohnumfeld (Fotos: ISP, 2014)



Abb. 25: Baulichen Barrieren im Wohnumfeld (Fotos: ISP, 2014)

5.4.1 Bauliche Barrieren

Das Wohnumfeld des Quartiers ist bisher wenig altersgerecht gestaltet. Dies äußert sich vor allem im Hinblick auf auftretende bauliche Barrieren. Im gesamten Quartier sind beidseitige Fußwege in ausreichender Breite vorhanden. Die Qualität der Fußwege ist jedoch stark renovierungsbedürftig (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Zum einen ist die Beschaffenheit der Bodenbeläge sehr unterschiedlich. Das Material variiert im gesamten Quartier und ist alters- und witterungsbedingt uneben und kaum fugenarm. Bordsteinabsenkungen, welche besonders für Rollstuhlfahrer und Personen mit motorischen Einschränkungen wichtig sind, sind lediglich an Garagen- bzw. Innenhofzufahrten vorhanden. Damit muss bei jeder Straßenüberquerung die Kante zwischen Gehweg und Fahrbahn überwunden werden (siehe Abb. 26). Des Weiteren ist ein Großteil der Hauseingänge nicht barrierefrei. Meist ist das Gebäude nur über Treppentufen oder Schwellen zu erreichen (siehe Abb. 27; vgl. eigene Erhebung nach Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 76ff).

5.4.2 Mobilitätsinfrastruktur

Die Verkehrsflächen sind als gleichrangiges Straßennetz ausgebaut. Im Quartier ist das Tempolimit auf 30 Kilometer pro Stunde begrenzt. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nicht gegeben. Pkw-Stellplätze sind innerhalb des Straßenraumes organisiert und verlaufen parallel zur Fahrbahn. Gesonderte Stellplätze für soziale Dienste oder für Personen mit Behinderung sind nicht ausgeschrieben (siehe Abb. 27).

Spezielle Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger zwischen den parkenden Pkws sind nicht gekennzeichnet. Somit ist das Queren der Straße mit einem Rollstuhl oder anderen Gehhilfen nur im Kreuzungs-

bereich möglich (vgl. ebd.). Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Es handelt sich dabei um die Straßenbahnhaltestellen Steinplatz, Rannischer Platz sowie Kurt-Tucholsky-Straße. Alle drei sind barrierefrei angelegt und durch ein Blindenleitsystem taktile erkenn- und nutzbar. Zudem sind die Haltestellen mit Sitzmöglichkeiten und einem Witterungsschutz ausgestattet (siehe Abb. 29). Die Haltestellenbereiche konnten im Rahmen des Bundesprogrammes „Stadtbahn“ gefördert werden (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Straßenbahnen verkehren tagsüber im zehn-Minuten-Takt. Weitere öffentliche Verkehrsangebote sind innerhalb des Quartiers nicht vorhanden (vgl. eigene Erhebung nach Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 76ff).

5.4.3 Grün- und Freiräume

Im Quartier sind kaum öffentliche Freiflächen zu finden. Zum einen ist eine begrünte Verkehrsinsel in der Bertramstraße vorhanden, welche jedoch keine Sitz- und Verweilmöglichkeiten bietet und daher keine Aufenthaltsqualität besitzt. Zum anderen kann eine kleine Platzsituation an der Schwetschkestraße, Ecke Steinweg identifiziert werden. Der Platz verfügt über zwei Sitzbänke sowie ein Wasserspiel in Form eines Brunnens (siehe Abb. 29). Zudem verfügt das Quartier im Norden über eine große Brachfläche. Der ehemalige Standort der drei Punkthochhäuser, die in den letzten Jahren zurückgebaut wurden, wird bisher kaum neu genutzt. Lediglich im nördlichen Teil wurde die Saale-Klinik als Gesundheitszentrum mit Praxen und Bettenstation errichtet. Der restliche Teil ist bisher als öffentliche Freifläche angelegt, welche über einzelne Sitzmöglichkeiten verfügt (siehe Abb. 30). Spezielle Gestaltungen zur Förderung der Gesundheit, wie unterschiedliche Bewegungs- und Spielelemente, sind nicht zu finden. Ein großer Spielplatz für Kleinkinder ist



Abb. 26: Verkehrsfläche im Quartier Halle-Glauchau (Quelle: eigenes Archiv, 2014)



Abb. 27: Straßenbahnhaltestelle im Quartier Halle-Glauchau (Quelle: eigenes Archiv, 2014)



Abb. 28: Öffentliche Freiflächen ohne Aufenthaltsfunktion in Halle-Glauchau (Fotos: ISP, 2014)



Abb. 29: Öffentliche Freiflächen ohne Aufenthaltsfunktion in Halle-Glauchau (Fotos: ISP, 2014)

in der Planungsphase (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Private oder gemeinschaftliche Grünflächen sind in den Blockinnenbereichen des Quartiers zu finden (vgl. eigene Erhebung nach Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 76ff).

5.4.4 Soziale- und Versorgungsinfrastruktur

Versorger des täglichen Bedarfes sind im Quartier selbst nicht vorhanden. Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig am Steinweg und der Torstraße zu erreichen (vgl. eigene Erhebung nach Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 76ff). Durch die zentralen Lage und die gute Anbindung an die Innenstadt ist das Quartier versorgt. Das Gebiet selbst verfügt kaum über Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Lebensmittel und weitere Artikel des täglichen Bedarfs

müssen außerhalb des Stadtteils besorgt werden. Es grenzen das Krankenhaus St. Elisabeth und St. Barbara, das Georg-Cantor-Gymnasium sowie die Kindertagesstätte Taubenhaus, der Evangelische Kindergarten Georgen und Kita & Hort Weingarten unmittelbar an den Stadtteil an.

5.4.5 Soziales Leben und Gemeinschaft

Halle-Glauchau entwickelt sich immer mehr zu einem kreativen Stadtteil. Dies liegt unter anderem am ansässigen studentischen Verein Postkult e.V. Der Verein betreibt in Halle-Glauchau kreative und kulturelle Stadtteilarbeit. Projekte, die auf die Eigeninitiative der Bewohner beruhen, werden durch die Stadtverwaltung Halle ideell unterstützt. Aufgrund des geringen Haushaltsvolumens der öffentlichen Hand ist eine



Abb. 30: Stadtgarten Glaucha (Quelle: Postkult e.V. o.J.)

finanzielle Stütze nicht möglich (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Mittlerweile haben sich verschiedene Projekte dauerhaft etabliert, dazu zählt unter anderem der Stadtgarten Glaucha.

Auf einer Brachfläche entstand durch die Unterstützung der Bewohner ein Stadt- und BürgerInnengarten. Interessierten wird hier die Möglichkeit geboten, auf der vorhandenen Fläche kostenfrei ein Beet anzulegen und zu bewirtschaften oder den Stadtgarten als Erholungsraum zu nutzen (siehe Abb. 30). Ziel des Vereins ist es, die Kommunikation und das Zusammenleben innerhalb des Quartiers zu fördern. Aus diesem Grund wurden durch den Verein auch zahlreiche individuelle Veranstaltungen durchgeführt. Ihr Ziel ist es, damit den Bekanntheitsgrad des Stadtteils zu erhöhen und das Außen- und Innenimage zu verbessern (vgl. Postkult e.V. o.J.). Der Stadtteil erhält durch die durchmischte Bewohnerstruktur und ansässigen Vereine einen multikulturellen und kreativen Charakter.

Neben den durch Postkult e.V. organisierten Festen, Konzerten und Freizeitangeboten wurden auch zahlreiche Großveranstaltungen im Rahmen der Revitalisierung des Quartiers durchgeführt. Mit dem Ziel der

Imageverbesserung sowie der Stärkung des Gemeinschaftslebens fanden unter anderem Veranstaltungen, wie „Fete la Musique“ 2009 und der „Entdecker-tag offenes Glaucha“ im Jahr 2008 statt (vgl. Vollmer 2015: 154). Seit 2013 wurde der Stadtteil zudem in das ExWoSt-Forschungsfeld „Jugend.Stadt.Labor“ des BMUB aufgenommen. Im Rahmen dessen sollen weitere Projekte geschaffen werden um den Stadtteil qualitativ weiter zu entwickeln (vgl. Postkult e.V. o.J.).

5.4.6 Förderung der Gesundheit, Beratung und Betreuung

Aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels in Halle haben sich im Laufe der Zeit spezielle Angebote für ältere Personen entwickelt. Diese haben vornehmlich eine beratende Funktion, mit dem Ziel der Gesundheitsförderung. Themen, wie die Unterstützung im Alltag, Gestaltung des täglichen Lebens und Hilfe für alleinstehende Senioren stehen dabei im Mittelpunkt. Die Mehrzahl der Angebote wird auf gesamtstädtischer Ebene angeboten. Nur vereinzelt gibt es Anlaufstellen, die ausschließlich den Stadtteil betrachten. Für das Quartier Halle-Glaucha ist lediglich das Mehrgenerationshaus „Treff im Glauchaviertel“ bekannt (siehe Tab. 10).

Gesamtstädtische Ebene

Beratungs- und Betreuungsangebote, Angebote zur Förderung der Gesundheit

Seniorenbeauftragte der Stadt Halle (Saale)

Im Jahr 2010 wurde die Stelle „Seniorenbeauftragte“ von der Stadt Halle initiiert. Die Seniorenbeauftragte fungiert als Ansprechpartnerin und Beraterin für ältere Personen sowie deren Angehörige. Zudem vertritt sie die Interessen und Belange der Senioren in der Stadt und fördert die Vernetzung unterschiedlicher Träger und Vereine für Altenhilfe (vgl. Stadt Halle [Saale] 2014: 14f).

Seniorenvertretung der Stadt Halle e. V.

Der Dachverband „Seniorenvertretung der Stadt Halle e. V.“ hat sich 1995 aus verschiedenen, bereits existierenden Seniorenverbänden, caritativen Vereinen und weiteren Hilfseinrichtungen für ältere Personen gegründet. Der Verein vertritt die Interessen der Senioren im Stadtgebiet Halle. Die Aufgabenschwerpunkte liegen dabei in der Verbesserung der Lebensbedingungen, einer Erhöhung der Sicherheit für Ältere in der Stadt sowie in der Zusammenarbeit mit Pflegeeinrichtungen, Krankenkassen und anderen Institutionen. Zudem verfügt der Verein über unterschiedliche Arbeitsgruppen zu Themen wie Wohnen im Alter, Öffentlichkeitsarbeit, Gesundheit im Alter sowie die Initiativegruppe Renten (vgl. Stadt Halle [Saale] 2014: 14f).

Fachbereich Soziales der Stadtverwaltung Halle Saale

Der Fachbereich Soziales berät und unterstützt hallesche Bürger, deren Lebensunterhalt nicht mehr sichergestellt ist. Dazu zählen Hilfen bei Schuldenregulierung, bei drohender Wohnungslosigkeit sowie in besonderen Lebenslagen. Daneben werden speziell für ältere Bürger eine Grundsicherung im Alter sowie Hilfen bei Pflegebedürftigkeit oder drohender Pflegebedürftigkeit gewährt (vgl. Stadt Halle [Saale] 2014: 62f).

| |
|--|
| Beratungsstelle des Caritas Regionalverband Halle e.V. |
| Die Caritas Beratungsstelle Halle ist sowohl für die Stadt als auch auf den Saalekreis zuständig. Die Caritas bietet allgemeine Beratungen zu sozialen Notlagen, Schwierigkeiten mit Ämtern oder persönlichen Problemsituationen. Neben einer sozialen Beratung werden auch spezielle Beratungsangebote für ältere Menschen angeboten. Dabei geht es vorwiegend um die Vermittlung von Hilfs- und Pflegediensten, um Hilfe bei behördlichen Angelegenheiten sowie der Bewältigung von alltäglichen Lebenssituationen (vgl. Caritas Regionalverband Halle e.V. o.J.). |
| Malteser Hilfsdienst e.V. |
| Der Malteser Hilfsdienst e.V. engagiert sich in der Stadt Halle für das Leben im Alter. Um älteren Menschen ein eigenständiges Leben in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen, verfügt der Verein über unterschiedliche Angebote, beispielsweise den Malteser Hausnotruf. Bei einem Notfall werden die Personen direkt mit einem Mitarbeiter verbunden, der erste Hilfsmaßnahmen einleitet. Zudem werden Besuchs- und Begleitungsdienste sowie Hilfe bei Demenzerkrankung angeboten. (vgl. Malteser Hilfsdienst e.V. o.J.). |
| Allgemeine Behindertenverband in Halle e. V. |
| Der Allgemeine Behindertenverband in Halle e. V. bietet kostenlose Beratung zum barrierefreiem Bauen und Wohnen an. Dabei werden sowohl mobilitätseingeschränkte Personen als auch Senioren mit altersbedingten Behinderungen angesprochen und über Umbau- und deren Finanzierungsmöglichkeiten aufgeklärt. Durchgeführt wird die Beratung von einem Architekten im Gebäude des Allgemeinen Behindertenverbands in Halle e. V. (vgl. ABiH o.J.). |
| Projekt „SeniorTrainerIn“ der Freiwilligen-Agentur Halle-Saalekreis e.V. |
| Das Projekt SeniorTrainerIn bietet Menschen, die sich in der Übergangsphase zwischen Berufsleben und Ruhestand befinden, die Möglichkeit, sich ehrenamtlich zu engagieren und ihre Erfahrungen weiterzugeben. Die Tätigkeiten sind dabei unterschiedlicher Natur. Neben Hausaufgabenunterstützung im Mehrgenerationenhaus, über die Organisation verschiedener Veranstaltungen und sportlicher Aktivitäten bis hin zu Leitung von Kochkursen können sich engagierte Ältere sozial einbringen (vgl. Stadt Halle [Saale] 2014: 26ff). |
| Projekt „Seniorenbesuchsdienst „KlingelZeichen“ der Freiwilligen- Agentur Halle-Saalekreis e.V. |
| Das Projekt bietet seit 2010 älteren Menschen einen ehrenamtlichen Besuchsdienst an. Besonders für allein lebende Senioren stellt dies eine Abwechslung im Alltag dar. Aktivitäten sind neben Gesprächen auch gemeinsame Spaziergänge. Die Teilnahme am Projekt erfolgt über eine Anmeldung. Mittlerweile engagieren sich 30 Ehrenamtliche und besuchen regelmäßig 40 Senioren (vgl. Freiwilligen-Agentur Halle-Saalekreis e.V. o.J.). |
| Senioren-Sport- und Kreativ-Verein Halle e. V. |
| Der Verein bietet sportliche sowie kreative Aktivitäten für ältere Personen an. Dabei steht einerseits die Steigerung der Vitalität sowie des körperlichen Befindens im Fokus. Andererseits werden die geistigen und kreativen Fähigkeiten gefördert. Das Sportangebot reicht von Gymnastik über Federball bis zu Radtouren. Im kreativen Bereich werden neben Literaturkursen ebenso Foto- sowie Handarbeitskurse angeboten (vgl. Senioren-Sport- und Kreativ-Verein Halle e.V. o.J.). |

Tab. 9: *Beratungs- und Betreuungsangebote, Angebote zur Förderung der Gesundheit auf gesamtstädtischer Ebene in Halle (Quelle: eigene Darstellung nach ABiH o.J.; Caritas Regionalverband Halle e.V. o.J.; Freiwilligen-Agentur Halle-Saalekreis e.V. o.J.; Malteser Hilfsdienst e.V. o.J.; Senioren-Sport- und Kreativ-Verein Halle e.V. o.J.; Stadt Halle [Saale] 2014: 26ff)*

Quartiers- bzw. Stadtteilebene

Beratungs- und Betreuungsangebote, Angebote zur Förderung der Gesundheit

„Treffpunkt Lutherplatz“ - Familienzentrum der Bauverein Halle & Leuna e.G.

Der „Treffpunkt Lutherplatz“ wurde von der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Halle & Leuna e.G. initiiert. Ziel ist es, den genossenschaftlichen Gedanken zu beleben und das Wohnen attraktiv zu gestalten. Zudem sollen Mieter erhalten und Neumieter gewonnen werden. Mit Hilfe eines interkulturellen und generationsübergreifenden Familienzentrums als sozialen Treffpunkt sollen Fremdheit und Ängste unter den Bewohnern genommen werden. Aktivitäten sind dabei Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, gesundheitliche Beratungsangebote für alle Altersgruppen, Freizeit- und Kommunikationsmöglichkeiten für ältere Bewohner, eine Wohngebietsbibliothek sowie ein kleines Café.

Zunächst war die Nutzung ausschließlich für die Bewohner des Quartiers gedacht. Jedoch werden heute die Angebote des Familienzentrums auch von angrenzenden Stadtteilen wahrgenommen. Das Quartier Glaucha ist circa zwei Kilometer vom „Treffpunkt Lutherplatz“ entfernt (vgl. Bertelsmann Stiftung o.J.).

Mehrgenerationenhaus „Treff im Glauchaviertel“

Das Mehrgenerationenhaus im Glauchaviertel ist eine generationsübergreifende Begegnungs- und Bildungsstätte. Betreuungs- und Beratungsangebote werden für alle Altersgruppen angeboten. Zudem finden besonders ältere Menschen hier Beschäftigung und Kontakt. Mit Hilfe von verschiedenen Kultur- und Freizeitangeboten sowie einem mobilen Pflegedienst wird älteren Bewohnern im Stadtteil eine attraktive Lebensgestaltung ermöglicht (vgl. Besser Betreut GmbH 2014).

Tab. 10: *Beratungs- und Betreuungsangebote, Angebote zur Förderung der Gesundheit auf Quartiersebene mit Bezug zu Halle-Glaucha (Quelle: eigene Darstellung nach Bertelsmann Stiftung o.J., FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG o.J., Besser Betreut GmbH 2014)*

Trotz des umfangreichen Angebotes im Mehrgenerationenhaus kann ein Mangel an quartiersbezogenen Angeboten im Stadtteil Glaucha festgestellt werden. Dessen ungeachtet ist eine Nutzung anderweitiger quartiersbezogener Angebote sowie der gesamtstädtischen Angebote auch für Bewohner des Glauchaviertels möglich. Aus diesem Grund sollen die bestehenden Angebote in den nachfolgenden zwei Tabellen 9 und 10 aufgeführt werden.

5.4.7 Handlungsbedarfe und -empfehlungen

Die Analyse zur Altersgerechtigkeit im Quartier Halle-Glaucha hat ergeben, dass großer Handlungsbedarf besteht. Denn der bestehende Wohnraum in den Beständen ist nur begrenzt für Ältere bzw. gesundheitlich eingeschränkte Personen geeignet. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die derzeitige Nachfrage vor allem von Seiten der jüngeren Generation besteht (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Es besteht Anpassungsbedarf um gleichzeitig für alle Generationen eine attraktive Wohnqualität zu ermöglichen. Die Verbesserungsmaßnahmen im Wohnumfeld durch Private und die öffentliche Hand können das Quartier dabei insgesamt aufwerten und Anreize schaffen, in die Gebäude zu investieren.

Die größten Defizite sind im Bereich der baulichen Barrieren im Wohnumfeld zu verzeichnen. Hierbei wird deutlich, dass kaum Bemühungen zu altersgerechten Anpassungen durch die öffentliche Hand bestehen. Da die baulichen Mängel im Wohnumfeld jedoch unter anderem auch durch die Eigentümer und Mieter bemängelt werden, kann von einer größeren Handlungsbereitschaft dieser Akteure ausgegangen werden. Dieses Potenzial sollte dahingehend genutzt werden, nicht nur zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes zu motivieren, sondern dabei gleichzeitig die Erfüllung altersgerechter Standards zu berücksichtigen. Dafür sollte der Mehrwert altersgerechter Anpassungen für alle Quartiersbewohner und betroffenen Akteure vermittelt und die Aufwertung der Wohnqualität für die Bestände stärker betont werden. Im Rahmen des für die vorliegende Studie durchgeführten Expertenworkshops wurden bereits zahlreiche Argumente gesammelt, die den Mehrwert altersgerechter Anpassungen im Quartier für verschiedene Akteure unterstreichen. Tabelle 11 zeigt die Vorteile dazu auf.

Die Stadt sollte zu Beginn ihre Aufgabe als Initiator und Motivator wahrnehmen. Obwohl die Aktivierung der Eigentümer zur Sanierung ihres Wohnungsbestandes erst in der zweiten Anlaufphase funktionierte,

| Quartiersbewohner | Kommunale Verwaltung |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des selbstbestimmten Lebens und der Lebensqualität • Entlastung für Angehörige • Förderung der Nachhaltigkeit • Stärkung der Gemeinschaft, Nachbarschaftshilfe | <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Standortqualität • Stärkung des Innen- und Außenimages • bessere Bürgerkontakte • Verringerung der Bewohnerabwanderung • Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen |
| Akteure der Wohnungswirtschaft | weitere Akteursgruppen |
| <ul style="list-style-type: none"> • längere Vermietbarkeit • Mietstabilität und lebenslanges Wohnen im Eigenheim • Wertsteigerung • Stärkung des „Wir“-Gefühls | <ul style="list-style-type: none"> • Einsparungen bei Pflegekassen und Sozialhilfe • bessere Erreichbarkeit für Pflegekräfte • Beschäftigungsmöglichkeiten für Handwerk und Baugewerbe • Stärkung für Pflegedienste (Mobile) |

Tab. 11: Mehrwert altersgerechte Anpassungen im Quartier (Quelle: eigene Darstellung nach ISP, Expertenworkshop am 12.11.2014, Erfurt)

hat das Quartier bis jetzt bewiesen, dass eine Vielzahl motivierter Eigentümer, Vereine und Bewohner in Glaucha vorhanden ist. Um dem Ziel einer Verstärkung der Revitalisierung des Quartiers nachzugehen, sollte daher an den bisherigen Umgestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld angeknüpft werden. Ein entsprechender Ansatz zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes wurde bereits durch die „Standortgemeinschaft Glaucha e.V.“ verfolgt. Im Rahmen der Programmlaufzeit des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaft“ von 2009 bis 2011 wurden unter anderem Pflanzaktionen der Eigentümer mit den Bewohnern durchgeführt, Gemeinschaftshöfe umgestaltet und die erfolgreiche Etablierung von Zwischennutzungen auf Brachflächen unterstützt, wie zum Beispiel der Stadtgarten in Glaucha (vgl. BMVBS 2010b: 7). Die Standortgemeinschaft Glaucha e.V. ist allerdings seit dem Jahr 2012 nicht mehr existent. Eine Reaktivierung der Eigentümer durch den Eigentümermoderator ist zu dem damaligen Zeitpunkt nicht geglückt (Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, 09.12.2014). Darüber hinaus ist der Eigentümermoderator zwar noch in Halle tätig, jedoch seit Beginn der Revitalisierung des Quartiers nicht mehr in Glaucha aktiv. Ein wichtiger Impulsgeber und Aktivator für die Eigentümer ist dadurch weggefallen, sodass die Eigeninitiative der Bürger trotz mangelnder finanzieller Unterstützung der öffentlichen Hand stärker gefragt ist. Dementsprechend engagiert sich der Verein Postkult e.V. durch verschiedene Aktionen zur gestalterischen Aufwertung des Quartiers, beispielsweise durch Fassadenmalereien (vgl. Postkult e.V. o. J.). Bei zukünftigen Aktionen bietet sich die Möglichkeit, entsprechende altersgerechte Aspekte in die Wohnumfeldgestaltung

zu integrieren. Dies verinnerlicht zum einen den Abbau baulicher Barrieren und die Schaffung von Treffpunkten. Zum anderen kann die Integration von Bewegungselementen die körperliche und geistige Vitalität fördern. Alle drei Maßnahmenpakete dienen dabei nicht nur einer qualitativen Aufwertung des Quartiers für Ältere, sondern für alle Bewohner. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls das mangelnde Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie gleichzeitig das Ausstattungsdefizit in bereits vorhandenen Freiräumen im Quartier zu nennen. Dieser Missstand kann ebenfalls in Verbindung mit altersgerechten Wohnumfeldanpassungen oder bei der Umnutzung von Brachflächen reduziert werden. Ein Anknüpfungspunkt stellt der seit längerer Zeit geplante Spielplatzbau dar. Diese Neubaumaßnahme bietet die Möglichkeit zusätzlich Bewegungselemente für Erwachsene zu integrieren.

Positiv hervorzuheben ist die Begegnungs- und Bildungsstätte „Treff im Glauchaviertel“. Durch das Mehrgenerationshaus und dessen verschiedenen Freizeit- und Kulturangeboten wird den älteren Menschen in Glaucha ein zentraler Treffpunkt angeboten. Da jedoch keine weiteren sozialen und gesundheitsfördernden Angebote speziell für ältere Menschen in Glaucha existieren, ist auch hier ein weiterer qualitativer Ausbau denkbar. Der Aufbau eines kooperativen Netzwerkes zwischen öffentlicher Hand, Akteuren der Sozialwirtschaft und der engagierten Bürgerschaft kann hierfür unter anderem als förderlicher Ansatzpunkt verstanden werden (siehe auch Kap. 3.2 bis 3.4).

Negativ zu beurteilen ist das dezentrale Angebot der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur. Entsprechende

Angebote sind nur außerhalb des Quartiers zu finden. Zwar bietet das barrierearm ausgebaute System des öffentlichen Personennahverkehrs die Möglichkeit, andere Quartiere problemlos zu erreichen, jedoch gibt es keine zentrale Grundversorgung im Quartier selbst. Die aus der vorherigen Analyse resultierenden Handlungsempfehlungen für das Quartier Halle-Glauchau lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Potenzial der bereits geschaffenen Eigentümeraktivierung nutzen,
- Integration altersgerechter Belange in geplante Wohnumfeldmaßnahmen,
- Agieren der Kommune als Initiator und Motivator,
- Verinnerlichung des Mehrwertes altersgerechter Wohnumfeldanpassungen für alle Akteure,
- Kooperationen und weitere Netzwerkarbeit anstoßen und aus den gegenseitigen Vorteilen profitieren,
- weitere Fördergelder generieren (z. B. KfW-Förderung) sowie
- ein Angebotsausbau des Mehrgenerationshauses.

5.5 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Die Stadt Halle (Saale) steht derzeit der Problemlage einer Bevölkerungsabwanderung mit einer parallel verlaufenden Überalterung der Einwohner gegenüber. Um diese Aufgabe zu bewältigen und den Negativprognosen für die kommenden Jahre zu entfliehen, ist ein gezieltes Handeln erforderlich. Zwar sind die Anzeichen einer Überalterung im ausgewählten Quartier Glaucha im Vergleich zur Gesamtstadt geringer, jedoch ist auch dieser Stadtteil durch eine Bevölkerungsabwanderung und städtebauliche Missstände geprägt. Die negative Entwicklung wird dabei unter anderem bei der Betrachtung der steigenden Leerstandsquote deutlich. Durch das Programm Stadtumbau Ost (2007) und die Aufnahme Glauchas als IBA-Standort (2010) konnten erste wichtige Maßnahmenanforderungen umgesetzt werden. Unter anderem durch die „Standortgemeinschaft Glaucha e.V.“ und den Verein „Postkult e.V.“ konnte durch Maßnahmen, wie Pflanzaktionen, Fassadenerneuerungen und die Einrichtung eines Stadtgartens wesentliche Schritte zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität erfolgen. Die allgemeine Motivationslage zu Veränderungen im Quartier ist auch derzeit noch als hoch einzustufen. Aufgrund des hohen Anteils an Immobilieneigentümern, die zusätzlich zum größten Teil nicht im Quartier Glaucha wohnhaft sind, wurde

ein Eigentümermoderator angestellt. Dieser intermediär agierende Akteur spielte eine entscheidende Rolle bei der Aktivierung der Kleineigentümer. Er motivierte die betreffenden Handlungsgruppen, koordinierte und organisierte die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Eigentümern, Bürgern und Akteuren aus dem Wirtschaftssektor. Die Wirkungseffekte waren positiv, sodass das negative Image widerlegt wurde und das negative Wanderungssaldo zurückging. Zudem konnten viele Wohngebäude durch große Investitionen in den Gebäudebestand saniert werden. Die Mängellage im Wohnumfeld blieb trotz dieser Handlungspakete bestehen, sodass Verschmutzungen im Wohnumfeld und die geringe Anzahl an (qualitativen) Grünflächen im Quartier weiterhin durch die Bewohner bemängelt werden.

Eine explizite Betrachtung der Kriterien für ein altersgerechtes Quartier, speziell im Bereich des Wohnumfeldes, ergeben zusätzlich, dass Glaucha aktuell nicht altersgerecht ausgebaut ist. Bauliche Barrieren im Straßenraum und an den Hauseingängen, soziale Barrieren durch den Mangel an Treffpunkten und Defizite im Bereich der lokalen Gesundheitsförderung konnten durch eine Analyse identifiziert werden.

Obwohl Glaucha derzeit nur geringfügig der Problematik einer Überalterung gegenübersteht, sollten altersgerechte Faktoren bei zukünftigen Maßnahmen im Wohnumfeld Beachtung finden. Ein Mehraufwand wäre dadurch kaum gegeben. Eine solche Präventivhaltung bietet die Möglichkeit, dass Wohnumfeld für alle Bewohnergruppen nachhaltig nutzbar zu machen und kann somit auch eine weitere Abwanderung der Bevölkerung minimieren. Besonders in der Phase der Revitalisierung eines Quartiers ist es wichtig, neben der Sicherung des Gebäudebestandes auch die Schaffung eines qualitativ ansprechenden Wohnumfelds voran zu treiben. Altersgerechte Belange sollten hierbei in die zukünftig geplanten Maßnahmen integriert werden. Auch ein Angebotsausbau innerhalb der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur ist anzustreben. Als Basis würde das bereits gegebene Potenzial des Eigentümer- und Bewohnerengagements dienlich sein. Dieses sollte daher langfristig aufrechterhalten werden. Dabei ist es unter anderem die Aufgabe der kommunalen Verwaltung, als Aktivator und Motivator zu agieren. Zusätzlich ist ein Ausbau des bereits geschaffenen Netzwerksystems sowie das Generieren weiterer Fördergelder sinnvoll.

6 Resümee, Schlussfolgerungen und weiterer Forschungsbedarf

Abschließend werden die Ergebnisse der Studie „Altersgerechte Quartiersentwicklung am Beispiel kooperative Anpassung des Wohnumfelds“ zusammengefasst und Schlussfolgerungen aus den vorangegangenen Kapiteln dargestellt. Es wird insbesondere auf die Beantwortung der Ausgangsfragestellungen und Ziele der Studie eingegangen. Zudem wird ein Ausblick mit weiterführendem Forschungsbedarf gegeben, der auf den Erkenntnissen der vorliegenden Studie basiert.

6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen

Der demographische Wandel stellt in der Bundesrepublik ein allgegenwärtiges und breit diskutiertes Thema dar, das vielfältige Handlungserfordernisse mit sich bringt und nachhaltige Anpassungsstrategien verlangt. Während die Gesamtbevölkerung Deutschlands stetig sinkt, steigt zeitgleich die Zahl älterer Menschen an. Jüngsten Prognosen zufolge wird der Anteil der Personen im Alter von 65 Jahren und älter von 20 % auf etwa 33% der Gesamtbevölkerung ansteigen (vgl. Statistisches Bundesamt 2015: 19).

Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft sind gefordert, sich diesen Gegebenheiten anzupassen, zumal der Wunsch der Älteren, so lange wie möglich in ihrem Wohnumfeld zu leben, nach wie vor dominiert. Der barrierefreie Ausbau von Wohngebäuden steht hierbei als Anpassungsstrategie im Vordergrund. Zumeist wird jedoch vergessen, dass auch das Wohnumfeld Kriterien der Altersgerechtigkeit erfüllen sollte, um ein lang andauerndes, selbstständiges Leben im Quartier zu ermöglichen und den Wohnansprüchen der Älteren gerecht zu werden. Dieser Handlungsbedarf wird aktuell noch zu wenig beachtet. Das Wohnumfeld und spezielle Anpassungsstrategien für dieses wurden deshalb in der vorliegenden Studie thematisiert. Dabei beschreibt das Wohnumfeld das direkte und erweiterte räumliche Umfeld der Wohnung und dient als Ort der Kommunikation, Erholung und sozialer Aktivitäten. Ein altersgerechtes Quartier und Wohnumfeld ist folglich dann gegeben, wenn ein selbstbestimmtes Leben, gleich welchen Alters, ermöglicht werden kann. Dies beinhaltet unter anderem die Bereitstellung einer stabilen sozialen und generationsgerechten Infrastruktur, bedarfsgerechte Dienstleistungsangebote sowie wohnortnahe Beratungs- und Betreuungsangebote. Um diese Qualität zu erreichen ist es wichtig, bauliche und soziale Barrieren abzubauen und gleichzeitig die Förderung der Gesundheit, beispielsweise durch die Installation von Bewegungselementen, voranzutrei-

ben. Insbesondere sind im Wohnumfeld häufig bauliche Barrieren zu finden. Diese reichen von Schwellen an Wegen und Plätzen, über fehlende Haltegriffe an Treppen, bis hin zu wenigen Beleuchtungsanlagen und fehlenden Querungshilfen an Straßenkreuzungen. Soziale Barrieren spiegeln sich in einseitigen Nutzungsfunktionen des Wohnumfeldes und mangelnder Sicherheit wieder, die spezielle Nutzergruppen, wie ältere Menschen und Familien, verdrängen können. Eine Unterstützung der Altersgerechtigkeit eines Quartiers darf jedoch nicht die Vernachlässigung anderer Quartiersbewohner zur Folge haben, sondern sollte vielmehr einen Zugewinn an Lebensqualität für alle darstellen.

Eine wichtige Akteursgruppe im Bereich der Altersgerechtigkeit sind neben der Sozialwirtschaft, der kommunalen Verwaltung und den Wohnungsunternehmen die meistens zu wenig beachteten (Klein-) Eigentümer. Diese dominieren mit einem Anteil von 80% den deutschen Wohnungsmarkt (vgl. GdW 2014: 1). Um Maßnahmen zur Erhöhung der Altersgerechtigkeit besonders im wohnungsnahen Wohnumfeld durchführen zu können, ist deren Engagement gefragt. Hemmende Faktoren, wie fehlende Kenntnisse zur Altersgerechtigkeit, Desinteresse sowie Fragen der Finanzierung, schrecken diese Gruppe jedoch meist ab, aus eigenem Antrieb aktiv zu werden Handlungen ab. Für eine erfolgreiche Aktivierung der (Klein-)Eigentümer und der Mieter, können daher die nachfolgenden vier Handlungsbereiche festgehalten werden:

- Aufzeigen der eigenen Vorteile und Unterstützung bei der Realisierung,
- Sensibilisierung durch Information, Beratung und Befragung,
- Förderung der Netzwerkbildung und
- Sicherung der Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen.

Die Kommune sollte hierbei eine aktivierende Rolle einnehmen, aber auch andere qualifizierte Dienstleister können damit beauftragt werden. Zudem können

„sozialräumliche Versorgungsansätze (...) die Kommunen in ihrem speziellen Verantwortungsbereich bei der Quartiersentwicklung entlasten. Dies sollte für die Kommunen einen Anreiz darstellen – vergleichbar der Wirtschaftsförderung - entsprechende Dienstleister anzusiedeln und zu fördern“ (kda 2011: 14). Weitere hemmende Faktoren für altersgerechte Anpassungen des Wohnumfeldes sind besonders im erweiterten Wohnumfeld erkennbar. Da dieses meist in den Zuständigkeitsbereich der öffentlichen Hand fällt, „ist die Balance zwischen den zu sichernden Grundrechten von mobilitätseingeschränkten Menschen und dem technisch, baulich und finanziell Machbaren nicht einfach“ (BMVBS 2013: 13). Haushaltsengpässe, die noch nicht realisierte Notwendigkeit solcher Maßnahmen und die geringe Chance auf eine unmittelbare Refinanzierung lassen die Anpassungen zudem meist nur in Kombination mit ohnehin geplanten Maßnahmen zu. Die Notwendigkeit altersgerechter Wohnumfeldanpassung steht folglich zahlreichen Barrieren gegenüber. Ein gemeinsames kooperatives Vorgehen kann hierbei helfen, Hindernisse abzubauen. Besonders da das Wohnumfeld wegen seiner Vielschichtigkeit mehrere Akteursgruppen betrifft, gilt es, die Zusammenarbeit zu fördern. Zudem werden Projekte zur Erhöhung der Altersgerechtigkeit im Wohnumfeld bisher kaum in Gebieten mit einer hohen Anzahl an (Klein-)Eigentümern durchgeführt.

Das Governance-Modell, welches eine nicht-hierarchische, kooperative Zusammenarbeit zwischen kommunaler Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft vorsieht, zeigt sich dabei als zielführend. Das Modell bietet verschiedene Vorteile für die Kooperationspartner:

- Die Zusammenarbeit erleichtert, schneller auf veränderte Anforderungen im Quartier zu reagieren,
- Kooperationspartner besitzen einen größeren Handlungsspielraum als Einzelakteure,
- die politische Einflussnahme steigt,
- weiträumigere Veränderungschancen im Wohnumfeld sind möglich, ebenso wie
- Kosteneinsparung durch die Verteilung der Kosten auf die Kooperationspartner.

Die Zahl praktischer Beispiele zur Umsetzung einer solchen Kooperation ist jedoch gering, obwohl der Mehrwert hinreichend bekannt sein dürfte. Gründe für negative Einstellungen zur Kooperation liegen in

den verschiedenen Motivationsbereitschaften von (Klein-)Eigentümern (aufgeschlossen, abwartend und ablehnend), bei den finanziellen Unsicherheiten, beim befürchteten Mehraufwand und der Angst vor „Trittbrettfahrern“. Als förderlich zeigt sich die Existenz eines Schlüsselakteurs, der entsprechende Befürchtungen abbauen kann. Die kommunale Verwaltung kann durch Informations-, Kommunikations- und Beratungsleistungen Hemmnissen frühzeitig entgegenwirken. Wenn die Anfangsschwierigkeiten bewältigt worden sind, können verschiedene Kooperationsmodelle zum Einsatz kommen: Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) und das Modell der Public-Private-Partnerships (PPP) wurden für das Themenfeld einer altersgerechten Quartiersentwicklung beispielhaft vorgestellt. ESG eignen sich besonders für Quartiere mit einer hohen Anzahl an Kleineigentümern. Die Eigentümerstandortgemeinschaft folgt, gleich der PPP, einer gemeinsamer Zielstellung, wie der Aufwertung von öffentlichem und privatem Eigentum.

Im vierten Kapitel wurden zwei geeignete Beispiele einer altersgerechten Wohnumfeldgestaltung aufgezeigt. Die Diakoniestiftung Weimar-Bad Lobenstein trägt mit ihrem Projekt Quartiershaus Ringelberg in Erfurt durch Gemeinschaftsräume und -flächen, aber auch durch verschiedene Veranstaltungen und Freizeitangebote, zu einer verbesserten Versorgung im Quartier bei. Das Projekt „Betreute Wohnzone, Moerwijk“ in Den Haag/Niederlande ist ein Beispiel für ein zukunftsfähiges Konzept mit einer integrierten Betrachtungsweise auf Quartiersebene. Menschen, vor allem Senioren, soll ein hohes Maß an selbstständigem Leben im vertrauten Wohnumfeld ermöglicht werden. Unterschiedliche Betreuungsangebote können bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Das sogenannte STAGG-Modell sieht vor, dass ein Quartier mit rund 10.000 Bewohnern in zwei Zonen mit entsprechend unterschiedlichen Funktionen und Ausstattungen aufgegliedert ist.

Aufbauend auf den Erkenntnissen dieser guten Beispiele und dem Stand der Wissenschaft wurde das Referenzbeispiel Halle-Glauchau ausgewertet. Obwohl Glaucha im Vergleich zur Gesamtstadt Halle weniger von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen ist, wurde das Quartier ausgewählt, da es Mängel im Wohnumfeld aufweist, durch zahlreiche (Einzel-)Eigentümer geprägt ist und bereits Vorerfahrungen zur Kooperation mit diesen vorweisen kann.

In Halle-Glauchau kam die ESG als Kooperationsform erfolgreich zum Einsatz. Mit Hilfe der Standortgemeinschaft Glaucha e.V. sowie eines Eigentümermoderators konnte dem anhaltende Gebäudeverfall und der Bevölkerungsabwanderung entgegen gewirkt werden, sodass sich das Gebiet allmählich wieder stabilisiert. Die Mängel im Wohnumfeld blieben allerdings trotz dieser Strategien bestehen, sodass die Bewohner weiterhin Verschmutzungen im Wohnumfeld und die geringe Anzahl an (qualitativ hochwertigen) Grünflächen im Quartier bemängeln. Gleichsam konnte durch eine Analyse belegt werden, dass das Quartiersumfeld nicht altersgerecht gestaltet ist. Dabei sind insbesondere bauliche Barrieren im Straßenraum und an den Hauseingängen, soziale Barrieren durch den Mangel an Treffpunkten und Defizite im Bereich der lokalen Gesundheitsförderung zu nennen. Obwohl ältere Menschen in Halle bisher andere Quartiere zum Leben bevorzugen, sollten die Faktoren einer altersgerechten Gestaltung des Wohnumfeldes bei zukünftigen Maßnahmen auch in Glaucha Beachtung finden. Eine solche Präventivhaltung würde eine nachhaltige Nutzbarkeit des Wohnumfeldes für alle Bewohnergruppen ermöglichen. Beispielsweise würden auch körperlich eingeschränkte Personen und Familien mit Kindern durch die Verminderung baulicher Barrieren oder den Ausbau der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur profitieren.

Mit den aufgezeigten Anforderungen an ein altersgerechtes Wohnumfeld in den Bereichen Abbau baulicher und sozialer Barrieren sowie Förderung der Gesundheit konnten Handlungsfelder aufgezeigt werden, die als Handlungsleitfaden für eine altersgerechte Anpassung in Quartieren mit einem hohen Anteil von (Klein-) Eigentümern allgemein hinzugezogen werden können. Im Anhang der Studie ist eine Checkliste speziell für das Handlungsfeld Wohnumfeld aufgeführt.

6.2 Ausblick und weiterer Forschungsbedarf

Zukünftig ist weiterhin ein hoher Handlungsbedarf für eine altersgerechte Quartiersentwicklung, insbesondere in Bestandsquartieren, zu erwarten. Seit Oktober 2014 hat das zuständige Bundesministerium für Umwelt und Bauen KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ eine entsprechende Zuschussförderung eingeführt. Dafür hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags Mittel in Höhe von 54

Millionen Euro bis 2018 bewilligt. Hier haben auch Kommunen, kommunale Unternehmen oder soziale Organisationen die Möglichkeit, zinsgünstige Darlehen für Investitionen in den barrierefreien Umbau des öffentlichen Raumes oder öffentlicher Gebäude zu erhalten. Allerdings reicht es nicht aus, die Förderung auf bauliche Maßnahmen zu konzentrieren. Nötig ist vielmehr eine grundsätzliche Veränderung der Betrachtung der Quartiere in einem integrierten Sinne, wie es im niederländischen Beispiel aufgezeigt wurde. Dies würde eine Neubewertung der Qualitäten ermöglichen und könnte zu einer zielführenden Strategie beitragen, um quartiers- und bedarfsorientiert sowie zugleich langfristig kosteneffizient altersgerechte Anpassungen umzusetzen.

Für einen solchen Blickwechsel und ein integriertes Vorgehen sind unter anderem Kooperationen und die Verantwortungsübernahme der verschiedenen Akteure Kommune, Eigentümer, Dienstleister und Bürgerschaft notwendig. Die Kommune als wesentlicher Akteur zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor Ort kann maßgeblich die Lebensqualität im Quartier mitgestalten und steuern. Ob soziale, kulturelle und öffentliche Einrichtungen, eine generationengerechte Infrastruktur oder die Gestaltung öffentlicher Räume und des Wohnumfelds, die Kommune hat hier vielfältige Handlungsspielräumen, um Anpassungen zur Altersgerechtigkeit vorzunehmen. Im Sinne eines integrierten, vernetzten Ansatzes, wie dies die beiden Beispiele Quartiershaus am Ringelberg in Erfurt und Wohnpflezone in Den Haag aufgezeigt haben, könnten die Handlungsmöglichkeiten häufig noch weiter ausgeschöpft werden. Dies gilt auch in der Zusammenarbeit mit den weiteren Akteuren, d.h. den Dienstleistern (Soziale Träger, Wohnungsunternehmen) und der Bürgerschaft.

Bei notwendigen Analysen zu objektiven und subjektiven Gegebenheiten im Quartier im Hinblick auf eine altersgerechte Gestaltung ist die Einbindung der Bürgerschaft eine entscheidende Voraussetzung, damit eine bedarfsorientierte Planung erfolgen kann und sich die Bürger im weiteren Verlauf der Quartiersentwicklung engagieren (vgl. kda 2011: 11f). Auch wohnortnahe Beratung und die Betreuung von Eigentümern und möglichen Investoren sind wichtige Handlungsmöglichkeiten der Kommunen. Im Sinne einer Verantwortungsgemeinschaft von Kommune und Bürgerschaft ist es außerdem bedeutsam, dass

die Kommunen förderliche Rahmenbedingungen für Bürgerschaftliches Engagement schaffen.

Dienstleister, Leistungserbringer nach dem Sozialgesetzbuch und Wohnungsunternehmen im Quartier übernehmen zudem zunehmend Verantwortung für einen sozialraumorientierten Versorgungsansatz. Als Anbieter können sie bedarfsgerechte Dienstleistungen und Angebote entwickeln und stellen somit wichtige Partner für die Kommunen dar. Versorgungsorte, wie das Beispiel Quartiershaus Ringelberg, sind Einrichtungen von Dienstleistern, die gleichzeitig für das Gemeinwesen und als Treffpunkt für Bürgerschaftliches Engagement wichtige Impulse im Quartier setzen können. Solche Einrichtungen wären für viele Quartiere von Vorteil. Doch können die Leistungserbringer alleine keine umfassende Dienstleistungserbringung im Sinne sozialraumorientierter Versorgungsansätze bewerkstelligen. Vielmehr müssen sie sich in lokale Versorgungs- und Verantwortungsnetzwerke einbringen (vgl. kda 2011: 13).

Information, Beratung und Kommunikation sind folglich wichtige Bausteine zur Förderung der angesprochenen Zusammenarbeit und Vernetzung der Verantwortungsgemeinschaft aus Kommune, Dienstleister und Bürgerschaft. Auch hier kann die Kommune eine wichtige Impuls gebende und koordinierende Funktion übernehmen.

Altersgerechtigkeit beinhaltet nicht nur das Planen und Bauen für „ältere Bewohner“, sondern wendet sich an Alle („Design for All“). Dies ist gleichzeitig die Chance, breite Unterstützung zu gewinnen und den politischen Handlungsbedarf zu unterstreichen. Dieser besteht in der Erarbeitung und Beschlussfassung konkreter (Quartiers-)Konzepte, der Bereitstellung von Fördermitteln zur Unterstützung integrierter Maßnahmen und der Etablierung von Beratungs- und Kommunikationsangeboten. Darüber hinaus sind haushaltspolitische Restriktionen zu überwinden: „Eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen sollte auch dahingehend stattfinden, dass Ausgaben für präventive Maßnah-

men im Sinne einer Quartiersentwicklung – qualifiziert durch eine fundierte Abschätzung der Einsparpotenziale in den folgenden 15 Jahren – auch dann getätigt werden können, wenn die Kommunen nicht mehr frei über ihren Haushalt entscheiden können (Haushaltskuratell)“ (kda 2011: 14).

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Handlungsbedarfs zur altersgerechten Anpassung des Wohnumfeldes im Quartier ist zu empfehlen, verstärkt Good Practice-Beispiele zunächst im Rahmen von Modellvorhaben und darüber hinaus in Regelverfahren umzusetzen. Durch die Evaluierung von Erfolgs- und Misserfolgskriterien solcher integrierter Quartierskonzepte unter besonderer Berücksichtigung der speziellen Anforderungen älterer Menschen könnte ein Qualitätsmanagementsystem aufgebaut und die Ergebnisse auf andere Quartiere übertragen werden. Dabei lassen sich drei Aspekte benennen, die für zukünftige Forschungsaktivitäten von besonderer Bedeutung sein dürften:

- Welche Strategien im Umgang mit (Klein- und Einzel-)Eigentümern können wirkungsvoll dazu führen, diese zu altersgerechten Anpassungsmaßnahmen und zur Kooperation im Quartier zu motivieren? Wie kann dabei auf die spezifische Handlungslogik der (Klein- und Einzel-)Eigentümer, die deren Verhalten prägt, zielführend eingegangen werden?
- Unter welchen Rahmenbedingungen lassen sich Konzepte und Maßnahmen altersgerechter Quartiersentwicklung erfolgreich umsetzen und wie lassen sich diese Rahmenbedingungen bei der Übertragung auf andere Quartiere etablieren?
- Durch welche Steuerungsansätze lassen sich die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Zuständigkeitsbereichen, die an einer altersgerechten Quartiersentwicklung mitwirken sollten, ergebnisorientiert gestalten? Wie kann die dazu nötige Kooperation unterstützt werden und wie sollte ein entsprechendes Qualitätsmanagement aussehen?

7 Quellenverzeichnis

Literatur

- Alisch, Monika 1998: Stadtteilmanagement – Zwischen politischer Strategie und Beruhigungsmittel, in: Alisch, Monika (Hg.): Stadtteilmanagement. Voraussetzung und Chancen für die soziale Stadt, Opladen, S. 7-22.
- Anding, Angela 2006: Bildung im Alter. Bildungs- und Freizeitinteressen von älteren Erwachsenen, Leipzig-Weissenfels.
- Baumgarten, Heiner 2012: Gesundheit und Freiraumplanung – am Beispiel der Stadt Hamburg, in: Böhme, Christa; Kliemke, Christa; Reimann, Bettina; Süß, Waldemar (Hg.): Handbuch. Stadtplanung und Gesundheit, 1. Aufl., Bern, S. 75-84.
- Bayerisches Staatsministerium des Innern (Hg.) 1996: Wohnumfeld: Gestaltung und Nutzung wohnungsnaher Freiräume, München.
- Bäcker, Gerhard 2008: Altersarmut als soziales Problem der Zukunft?, in: Deutsche Rentenversicherung (Hg.), H. 4, S. 357-367.
- Bär, Gesine; Böhme, Christa; Reimann, Bettina 2010: Mehr Gesundheit im Quartier. Prävention und Gesundheitsförderung in der Stadtentwicklung, Berlin.
- BBSR – Bundesministerium für Bau-, Stadt- und Raumforschung; BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Stadtquartiere für Jung und Alt, Europäische Fallstudie, Werkstatt: Praxis, H. 63, Berlin.
- Benz, Arthur; Lütz, Susanne; Schimank, Uwe; Simonis, Georg (Hg.) 2007: Handbuch Governance. Theoretische Grundlagen und empirische Anwendungsfelder, Reihe: Governance, Bd. 1, Wiesbaden.
- Bernt, Patricia; Sinning, Heidi 2012: „Health Governance“ in der Stadtentwicklung - Partizipation und Kooperation als Instrument zur Gesundheitsförderung in der Stadt, in: Böhme, Christa; Kliemke, Christa; Reimann, Bettina; Süß, Waldemar (Hg.): Handbuch. Stadtplanung und Gesundheit, 1. Aufl., Bern, S. 211-219.
- Block, Jenny; Mahne, Katharina; Naumann, Dörte 2010: Das Wohnumfeld Älterer, in: Motel-Klingebiel, Andreas; Tesch-Römer, Clemens; Wurm, Susanne (Hg.): Altern im Wandel. Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS), Stuttgart, S. 142-162.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2012c: 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2011: Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, H. 147, Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010b: Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau. Zwischenbilanz: Erste Maßnahmen und Erfolge, ExWoSt- Informationen, H. 37, Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2007a: Bestands-situation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Forschung, H. 131, Bonn.
- Böhme, Christa; Kliemke, Christa; Reimann, Bettina; Süß, Waldemar (Hg.) 2012: Handbuch. Stadtplanung und Gesundheit, 1. Aufl., Bern.
- Bunzendahl, Iris; Richter, Antje 2008: Armut, Alter, Gesundheit – Herausforderungen für heute und morgen, in: Altgeld, Thomas; Bunzendahl, Iris; Richter, Antje (Hg.): Dünne Rente – dicke Probleme. Alter, Armut und Gesundheit – Neue Herausforderungen für Armutsprävention und Gesundheitsförderung, Frankfurt am Main, S. 91-105.

- Davy, Benjamin 2005: Grundstückswerte, Stadtumbau, Bodenpolitik, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 2, S. 67-72, Berlin, Bonn.
- DPWV Baden-Württemberg – Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Baden-Württemberg e.V.; Wüstenrot Stiftung (Hg.) 2012: Älter werden im Quartier, Neue Netzwerke, aktive Teilnahme, mehr Versorgungssicherheit, Ludwigsburg.
- Eizenhöfer, Rebecca; Sinning, Heidi 2010: Wohnumfeld und quartiersbezogene Infrastruktur, in: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, S. 77-120, Detmold.
- Engstler, Heribert; Tesch-Römer, Clemens 2010: Lebensformen und Partnerschaften, in: Mo-tel-Klingebiel, Andreas; Tesch-Römer, Clemens; Wurm, Susanne (Hg.): Altern im Wandel. Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS), Stuttgart, S. 163-187.
- Fliegner, Steffen; Gapp, Martina; Jaecke, Tobias; Kremling, Mario 2013: Der Glaucha-Effekt. Ergebnisse der wissenschaftlichen Evaluierung, In: Planerin, H. 4, S. 47-49.
- FUSS e.V. – Fachverband Fußverkehr Deutschland (Hg.) 2006: Gehen bewegt die Stadt. Nutzen des Fußverkehrs für die urbane Entwicklung, 2. Aufl., Berlin.
- Gädker, Julia; Sinning, Heidi; Thalheim, Katharina 2012: 50plus als Zielgruppe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Systematisierungsansätze, Anforderungen und Handlungsstrategien, ISP Schriftenreihe, Bd. 4, Erfurt.
- Gerstlberger, Wolfgang; Siegl, Michael 2011: Öffentlich-Private-Partnerschaften. Ein Konzept für die zukünftige Gestaltung öffentlicher Aufgaben?, Bonn.
- Großhans, Hartmut 2001: Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationsverband, Stuttgart.
- Gröning, Gert 1976: Zur problemorientierten Sortierung von Freiräumen, in: Das Gartenamt, H. 10, Berlin, S. 601-607.
- Hackenbroch, Kirstin 2007: Stadtumbau mit privaten Kleineigentümern in Ostdeutschland. Analyse der Handlungsoptionen und Entwicklung kommunaler Strategien, in: Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Blaue Reihe, Bd. 127, Dortmund.
- Häußermann, Hartmut 2008: Die Stadt als politisches Subjekt. Zum Wandel in der Steuerung der Stadtentwicklung, in: Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund, S. 573-588.
- Jaek, Tobias 2012: Bürgerumfrage Glaucha 2012 - Das Quartier Glaucha aus der Sicht seiner Bewohner, Der Halle-sche Graureiher, H. 4., Halle Saale.
- Käser, Udo 2004: Außerhäusliches Freizeitverhalten, in: Rudinger, Georg; Holz-Rau, Christian; Grotz, Reinhold (Hg.): Freizeitmobilität älterer Menschen. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Dortmund, S. 60-72.
- Kemper, Raimund; Schöffel, Joachim 2014a: Was nicht nur Eigentümer am Wohnumfeld interessiert, in: Sonderheft Baudienstleister, S. 28-30.
- Kemper, Raimund; Schöffel, Joachim 2014b: Die Bedeutung des Wohnumfeldes für die Bau- und Immobilienwirtschaft, in: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver (Hg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte, Tübingen, S. 203-218.
- Kilpper, Gerhart; Einsele, Martin; Fahle, Bernd; Schreiber, Wolfgang; Wegener, Sabine 1985: Wohnumfeld-Verbesserung: Analyse, Planung und Durchführung nach Wohngebietstypen, Wiesbaden.
- Kliemke, Christa 2012: Barrierefreiheit in der Stadtplanung, in: Böhme, Christa; Kliemke, Christa; Reimann, Bettina; Süß, Waldemar (Hg.): Handbuch. Stadtplanung und Gesundheit, 1. Aufl., Bern, S. 103-116.
- Kohli, Martin 2001: Alter und Altern in der Gesellschaft, in: Schäfers, Bernhard (Hg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands, 2. Aufl., Opladen, S. 1-10.

- Kreutz, Stefan; Krüger, Thomas 2011: Urban Improvement Districts. Ein Modell auch für Stadtteilzentren?, in: Brombach, Karoline; Kurth, Detlef; Simon-Philipp, Christina (Hg.): Quartiersmitten. Bausteine für die Entwicklung und das Management von Stadtteilzentren, Stuttgart.
- Kreutz, Stefan; Krüger, Thomas 2008: Urban Improvement Districts. Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung, in: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen (Hg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Aufwertung im Stadtbau. Beiträge aus Lehre und Forschung an deutschsprachigen Hochschulen, Berlin, S. 253-272.
- Kreuzer, Volker; Scholz, Tobias 2011: Altersgerechte Stadtentwicklung. Eine aufgaben- und akteursbezogene Untersuchung am Beispiel Bielefeld. Dissertation. Technische Universität Dortmund, Dortmund.
- Kreuzer, Volker 2006: Altengerechte Wohnquartiere. Stadtplanerische Empfehlungen für den Umgang mit der demographischen Alterung auf kommunaler Ebene. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Blaue Reihe, Bd. 125, Dortmund.
- Liebmann, Heike 2004: Vom sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet? Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Blaue Reihe, Bd. 118, Dortmund.
- Lobeck, Michael; Wiegandt, Claus-Christian 2007: PPP – Möglichkeiten und Grenzen neuer Partnerschaften in der projektbezogenen Stadtentwicklung, in: Sinning, Heidi (Hg.): Stadtmangement. Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region), Dortmund, S. 118-131.
- Mai, Ralf 2003: Die Alten der Zukunft. Eine Bevölkerungsstatistische Datenanalyse. Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Bd. 32, Opladen, S. 219-224.
- Motel-Klingebiel, Andreas; Tesch-Römer, Clemens; Wurm, Susanne (Hg.) 2010: Altern im Wandel. Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS), Stuttgart.
- Peus, Andrea 2014: „Wir wünschen uns lebendige, barrierefreie Metropolen“, in: Lebendige Stadt Journal, H. 29, S. 28-29.
- Peukert, Rüdiger 2008: Familienformen im sozialen Wandel, 7. voll. überar. Aufl., Wiesbaden.
- Reuter, Ruth 2008: Öffentlich-Private Partnerschaft. Eine alternative Finanzierung für die Stadterneuerung, in: Standort-Zeitschrift für Angewandte Geografie, H. 4, S. 134-140.
- Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.) 2010: Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, Detmold.
- Saup, Winfried 1993: Alter und Umwelt. Eine Einführung in die Ökologische Gerontologie, Stuttgart, Berlin, Köln.
- Schmidt, Albert 2005: Konsequenzen aus der demographischen Entwicklung für den Umbau der Grünflächen älterer Wohnsiedlungen und öffentlicher Parks, in: Raumforschung und Raumordnung, H. 3, S. 210-215.
- Schmidt, Holger; Vollmer, Maximilian 2012: Der Eigentümer, das unbekannte Wesen?!? – Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer, in: RaumPlanung, H. 5, S. 29-33.
- Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver (Hg.) 2014: Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte, Tübingen.
- Schnur, Olaf 2010: Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren. Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen, 1. Aufl., Berlin, Wiesbaden.
- Siemonsen, Kerstin; Zauke, Gabriele 1991: Sicherheit im öffentlichen Raum. Städtebauliche und planerische Maßnahmen zur Verminderung von Gewalt, 1. Aufl., Zürich.
- Sinning, Heidi; Zervogel, Daniela 2010: Governanceansätze in der Wohnungsbestands- und Stadtteilentwicklung, in: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, S. 121-170, Detmold.

- Sinning, Heidi (Hg.) 2007: Stadtmanagement. Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region), Dortmund.
- Stadt Halle, Dezernat Planen und Bauen (Hg.) 2010: Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 in Halle an der Saale Balanceakt Doppelstadt – Kommunikation und Prozess. Bilanz!, Halle (Saale).
- Statistisches Bundesamt (Hg.) 2013: Pflegestatistik 2013. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschland-ergebnisse, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hg.) 2007: Pflegestatistik 2005. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschland-ergebnisse, Wiesbaden.
- Stender, Klaus-Peter 2012: Ressortübergreifende Kooperation – am Beispiel der Gesundheitsförderung in Hamburg, in: Böhme, Christa; Kliemke, Christa; Reimann, Bettina; Süß, Waldemar (Hg.): Handbuch. Stadtplanung und Gesundheit, 1. Aufl., Bern, S. 229-236.
- Vollmer, Maximilian 2015: Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung. Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, Wiesbaden.
- Wiezorek, Elena 2010: Eigentümerstandortgemeinschaften in der Stadtentwicklung, in: Die Wohnungswirtschaft, H. 1, S. 6-8.
- Wiezorek, Elena 2009: Standortentwicklung mit Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland – Erste Einschätzungen über Hemmnisse, Erfolgsfaktoren und Realisierungschancen, in: ifo Dresden berichtet, H. 16, S. 23-31.

Materialien

- Bertelsmann Stiftung (Hg.) 2011: Deutschland im Demografischen Wandel 2030, Datenreport, verfügbar: <<http://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/10646/L%C3%A4nderbericht+Sachsen-Anhalt/bf6d5e00-7b86-49fc-b892-d3c5dbfaad91>> (Zugriff: 2014-11-25).
- BIB – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hg.) 2013: Bevölkerung. Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, Wiesbaden, verfügbar: <http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/bevoelkerung_2013.pdf?__blob=publicationFile&v=12> (Zugriff: 2014-11-18).
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) 2014: Länger zuhause Leben. Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter, 5. Aufl., Berlin, verfügbar: <http://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Broschuerenstelle/Pdf-Anlagen/L_C3_A4nger-zuhause-leben-Wegweiser,property=pdf,bereich=bmfsfj,sprache=de,rwb=true.pdf> (Zugriff: 2014-10-13).
- BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hg.) 2014: Bevölkerung in Deutschland nach Alter und Geschlecht, verfügbar: <http://www.datenportal.bmbf.de/portal/de/K0.show#chapters> (Zugriff: 2015-05-06).
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.) 2014: Leitfaden Barrierefreies Bauen, 2. Aufl., Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2013: Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren, Berlin, verfügbar: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/DL_AltersgerechtUmbauen.pdf;jsessionid=E48562F23058443BE511EC2E8C24DEAA.live1043?__blob=publicationFile&v=2> (Zugriff: 2014-09-15).
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2012a: Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften. Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“, Berlin, Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2012b: Barrieren in Stadtquartieren überwinden, Berlin.

- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010a: Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben, Berlin, verfügbar: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2010/DL_AltersgerechtUmbauen20MV.pdf?__blob=publicationFile&v=2> (Zugriff: 2014-10-20).
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2007b: Auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik. Memorandum, Berlin, verfügbar: <http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/nn_251568/Content/Publikationen/NSP/memorandum__weg__zu__einer__nationalen__stadtentwicklungspolitik,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/memorandum_weg_zu_einer_nationalen_stadtentwicklungspolitik.pdf> (Zugriff: 2014-09-22).
- Deutsche Rentenversicherung (Hg.) 2014: Rentenversicherung in Zahlen, Berlin, verfügbar: <http://www.deutsche-rentenversicherung.de/cae/servlet/contentblob/238692/publicationFile/61815/01_rv_in_zahlen_2013.pdf> (Zugriff: 2014-11-18).
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH (Hg.) 2014: Gemeinsam für ein altersgerechtes Quartier. Handlungsanregungen für die Zusammenarbeit zwischen Akteuren zur tragfähigen altersgerechten Quartiersentwicklung, Berlin, Ludwigsburg.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2014: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011, verfügbar: <<http://web.gdw.de/uploads/pdf/infografiken/15.10.2014/Anbieterstruktur.pdf>> (Zugriff: 2014-09-18).
- Gebhardt, Martin 2014: Quartiershaus am Ringelberg im Erfurt – Zentrum für Gemeinschaft, Begegnung und Pflege, Expertenworkshop „Altersgerechte Quartiersentwicklung am Beispiel kooperative Anpassung des Wohnumfelds“, Fachhochschule Erfurt, Erfurt, 12.11.2014.
- ISW – Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige mbH (Hg.) 2012: Evaluierung der Effekte der Eigentümermoderation im Quartier Glaucha. Teil Immobilien und Eigentümer. Endbericht. Halle (Saale).
- kda – Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hg.) 2011: Quartiersentwicklung. Ziele, Verantwortlichkeiten und politischer Handlungsbedarf, Köln, verfügbar: <http://www.kda.de/tl_files/kda/PDF-Dateien/2011-KDA-Michell-Auli-Quartiersentwicklung.pdf> (Zugriff: 2014-10-07).
- Magistrat der Stadt Bensheim (Hg.) 2013: Die Chancen ergreifen – Wohnen altersgerecht gestalten. Erfahrungen aus dem „Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau“ in Bensheim, 2. Aufl., verfügbar: <http://www.bensheim.de/sv_bensheim/de/Stadtentwicklung/Demographischer%20Wandel/broschuere_altersgerechterumbau_2013.pdf> (Zugriff: 2014-10-06).
- MBV NRW – Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2007: Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess, Düsseldorf, Gelsenkirchen, verfügbar: <http://wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ag-konzepte/protokolle/15-treffen-der-ag-konzepte/15-treffen-am-5-maerz-2008/AG_Strat_15_MBV-Expertise_%282007%29_Mobilisierung_privater_Eigentuemer.pdf> (Zugriff: 2014-10-28).
- Schubert, Herbert; Veil, Katja 2007: Kriminalprävention in städtischen Siedlungen, Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzepts zur Erhöhung der objektiven und subjektiven Sicherheit im Wohnumfeld für den Transfer in die Wohnungswirtschaft und in das kommunale Management – am Beispiel von Rheindorf-Nord in Leverkusen, Arbeitspapier 25, verfügbar: <http://www.f01.fh-koeln.de/imperia/md/content/www_srm/literatur/trafoleverk_final.pdf> (Zugriff: 2014-10-09).
- SONG – Netzwerk: Soziales neu gestalten (Hg.) 2008: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Themenheft 2: Gemeinsam mehr erreichen – Lokale Vernetzung und Kooperation, Gütersloh, verfügbar: <http://www.bertelsmann-stiftung.de/bst/de/media/xcms_bst_dms_26759_26760_2.pdf> (Zugriff: 2014-09-15).

- Stadt Aachen (Hg.) 2010: Soziale Stadt Aachen-Nord: Vertiefungskonzept. Mobilisierung privater Eigentümer im Wohnungsbestand, Aachen, verfügbar: <http://opus.kobv.de/zb/volltexte/2012/12792/pdf/pt_materialien27.pdf> (Zugriff: 2014-12-17).
- Stadt Halle (Saale) (Hg.) 2014: Seniorenratgeber 2014/2015, Beratung, Idee, Informationen, Halle.
- Stadt Halle (Saale) (Hg.) 2009: IBA-Projekt Sozialraum Glaucha. Das Leben spielt hier. Sozial- und stadträumliche Studie, Halle (Saale).
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Hg.) 2012: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung nach Gemeinden nach Kreisen, Halle (Saale), verfügbar: <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/download/stat_berichte/6A103_1964-2010.pdf> (Zugriff: 2014-05-15).
- Wagner-Hauthal, Beate 2009: Sport, Bewegung und Gesundheit – Themenschwerpunkt der internationalen Gartenschau Hamburg 2013. Unveröffentlichtes Konzeptpapier, Hamburg.

Onlinequellen

- ABiH – Allgemeiner Behindertenverband in Halle e.V. (Hg.) o.J.: Das sind wir, <<http://www.abih.de/index.php?seite=dassindwir>> (Zugriff: 2014-12-01).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) 2014: Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“, <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/MORO/Forschungsfelder/2011/RegionSchaafftZukunft/01_Start.html> (Zugriff: 2014-10-20).
- BBSR, BBR – Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2011: Halle-Glaucha „Eigentümergebiet“, <<http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/210/>> (Zugriff: 2014-05-08).
- BBSR - Bundesministeriums für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) 2013: Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden, <<https://www.bbr-server.de/imagemap/SWSGEM/WEB/INDEX.HTML>> (Zugriff: 2014-05-15).
- Bertelsmann Stiftung (Hg.) o.J.: Halle (Saale) – Treffpunkt Lutherplatz: Familienzentrum der Bauverein Halle & Leuna eG, <http://www.demographiekonkret.de/Halle_Saale_Treffpunkt_Lutherplatz_Familienzentrum_der_Bauv.415.0.html> (Zugriff: 2014-05-16).
- Besser Betreut GmbH (Hg.) 2014: Treff im Glauchaviertel, <http://pflege.betreut.de/details/treff-im-glauchaviertel-halle-an-der-saale_1> (Zugriff: 2014-05-16).
- bpj – Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.) 2013: Armutsgefährdungsquote nach Alter, <<http://www.bpj.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/158603/armut-nach-alter>> (Zugriff: 2014-11-18).
- bpj – Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.) 2012: Stadtplanung als Kriminalprävention, <<http://www.bpj.de/politik/innenpolitik/innere-sicherheit/125487/stadtplanung-als-kriminalpraevention>> (Zugriff: 2014-10-09).
- Caritas Regionalverband Halle e.V. (Hg.) o.J.: Hilfe in allen Lebenslagen, <<http://www.caritas-halle.de/57504.html>> (Zugriff: 2014-05-16).
- Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH (Hg.) 2014: Grundsteinlegung für das Quartiershaus, <<http://www.diakonie-wl.de/altenhilfe-22-09-2014-grundsteinlegung-fuer-quartiershaus.html>> (Zugriff: 2014-12-08).
- Freiwilligen-Agentur Halle-Saalekreis e.V. (Hg.) o.J.: Senioren-Besuchsdienst <<http://www.freiwilligen-agentur.de/senioren-besuchsdienst/>> (Zugriff: 2014-05-15).
- FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG (Hg.) o.J.: Über den Verein, <<http://www.frohe-zukunft.de/nachbarschaft/frohe-zukunft-miteinander-e.v./ber-den-verein/ber-den-verein.html>> (Zugriff: 2014-05-16).
- Görlitzer Gründerzeitquartier e.V. (Hg.) 2014: Ziele, <<http://www.gruenderzeitquartier.de/index.php?language=de&m=46>> (Zugriff: 2014-11-24).

HyperJoint GmbH (Hg.) 2014: Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen, <<http://nullbarriere.de/pflegekasse-zuschuss.htm>> (Zugriff: 2014-11-19).

Malteser Hilfsdienst e.V. (Hg.) o.J.: Leben im Alter, <<http://www.malteser-halle.de/dienste-und-leistungen/leben-im-alter.html>> (Zugriff: 2014-05-16).

Polymed 24 GmbH (Hg.) 2012: Verbesserung des Wohnumfeldes. Wohnberatungsstellen, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Wohnraumanpassung, <http://www.pflege-abc.info/pflege-abc/artikel/verbesserung_des_wohnumfeldes.html> (Zugriff: 2014-11-19).

Postkult e.V. (Hg.) o.J.: Der Verein, <http://www.postkult.de/?page_id=89> (Zugriff: 2014-05-04).

Senioren-Sport- und Kreativ-Verein Halle e.V. (Hg.) o.J.: Über uns, <<http://www.sskv-halle.de/>> (Zugriff: 2014-05-16).

Stadt Halle (Saale) (Hg.) 2014: Hallesches Statistisches Informationssystem, <<http://www.halle.de/de/Rathaus-Stadtrat/Statistik/>> (Zugriff: 2014-11-25).

VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (Hg.) 2014: EU-Projekt HELPS, <<http://alter-leben.vswg.de/kooperationen/eu-projekt-helps/>> (Zugriff: 2014-11-18).

Mündliche Auskünfte

Fliegner, Steffen, Projekt- und Prozessmanager Stadtumbau, Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung, Stadt Halle (Saale), am 09.12.2014.

Gebhardt, Martin, Vorsitzender der Geschäftsbereichsleitung, Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH, am 12.11.2014.

ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt 2014: Expertenworkshop „Altersgerechte Quartiersentwicklung am Beispiel kooperative Anpassung des Wohnumfelds“, Fachhochschule Erfurt, Erfurt, 12.11.2014.

8 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2060..... | 1 |
| Abb. 2: Wohnsituation von Personen über 65 Jahren..... | 2 |
| Abb. 3: Anteil alleinlebender Männer und Frauen nach Altersgruppen in Prozent..... | 6 |
| Abb. 4: Anteil an Pflegebedürftigen im Alter | 6 |
| Abb. 5: Altersbedingte Einschränkungen der umweltrelevanten Fähigkeiten | 7 |
| Abb. 6: Armutsgefährdungsquote der über 65-Jährigen im Bundesvergleich, Stand: 2011 | 8 |
| Abb. 7: Durchschnittliche Altersrenten in den neuen und alten Bundesländern, Stand: 31.12.2013 | 8 |
| Abb. 8: Mobilisierungsstrategien für (Klein-)Eigentümer unter Berücksichtigung der Motivationslagen | 15 |
| Abb. 9: Mobilisierungsbausteine für Eigentümer und Mieter | 16 |
| Abb. 10: Akteure nach dem Governance-Modell..... | 19 |
| Abb. 11: Wohnraumanbieter in Deutschland | 20 |
| Abb. 12: Vorteile altersgerechter Wohnumfeldanpassungen für die Akteure im Governance-Modell | 22 |
| Abb. 13: Gruppen privater Wohneigentümer in Bezug auf ESG..... | 26 |
| Abb. 14: Quartiershaus am Ringelberg Erfurt | 31 |
| Abb. 15: Quartiershaus am Ringelberg - Gebäudegrundriss und Begegnungsgarten..... | 33 |
| Abb. 16: Lageplan Quartier Moerwijk | 34 |
| Abb. 17: Barrierefreier Kreuzungsbereich..... | 35 |
| Abb. 18: Quartierstreff in Moerwijk..... | 35 |
| Abb. 19: Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) nach Alter und Geschlecht 2014, Stand: 30.09.2014 | 38 |
| Abb. 20: Gründerzeitbebauung Halle-Glauchau | 39 |
| Abb. 21: Entwicklung von Einwohnerzahl und Leerstand in Halle-Glauchau | 39 |
| Abb. 22: Wohnungseigentümer Halle Glaucha 2012 | 40 |
| Abb. 23: Akteursnetzwerk im Quartier Halle-Glauchau | 41 |
| Abb. 24: Baulichen Barrieren im Wohnumfeld | 42 |
| Abb. 25: Baulichen Barrieren im Wohnumfeld | 42 |
| Abb. 26: Verkehrsfläche im Quartier Halle-Glauchau | 43 |
| Abb. 27: Straßenbahnhaltestelle im Quartier Halle-Glauchau..... | 43 |
| Abb. 28: Öffentliche Freiflächen ohne Aufenthaltsfunktion in Halle-Glauchau | 44 |
| Abb. 29: Öffentliche Freiflächen ohne Aufenthaltsfunktion in Halle-Glauchau | 44 |
| Abb. 30: Stadtgarten Glaucha | 44 |

Tabellen

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 1: | Nutzungen im nahen und erweiterten Wohnumfeld | 10 |
| Tab. 2: | Anforderung an eine altersgerechte Quartiersentwicklung | 11 |
| Tab. 3: | Motivationsbereitschaft privater Wohneigentümer | 14 |
| Tab. 4: | Erwarteter persönlicher Zugewinn durch altersgerechte Wohnumfeldanpassungen | 15 |
| Tab. 5: | Aufgaben von Kleinanbietern und Wohnungsunternehmen | 21 |
| Tab. 6: | Kooperationen zur altersgerechten Quartiersentwicklung nach Elementen des Wohnumfelds | 24 |
| Tab. 7: | Zentrale Merkmale von ESG | 25 |
| Tab. 8: | Zentrale Merkmale von PPPs | 28 |
| Tab. 9: | Beratungs- und Betreuungsangebote, Angebote zur Förderung der Gesundheit auf gesamtstädtischer Ebene in Halle | 46 |
| Tab. 10: | Beratungs- und Betreuungsangebote, Angebote zur Förderung der Gesundheit auf Quartiersebene mit Bezug zu Halle-Glauchau | 47 |
| Tab. 11: | Mehrwert altersgerechte Anpassungen im Quartier..... | 48 |

9 Anhang

Anhang I: Checkliste für altersgerechte Wohnumfeldanpassungen - Auszug



















Anhang II: Teilnehmer des Expertenworkshops am 12.11.2014

Anhang I - Checkliste für altersgerechte Wohnumfeldanpassungen – Auszug

(aus: Gädker, Sinning, Thalheim 2012: 167ff)



Zum Handlungsfeld Wohnumfeld folgen tabellarische Checklisten zu den Teilbereichen Fuß-wege, Sitz- und Verweilmöglichkeiten, PKW-Stellplätze, öffentlicher Personennahverkehr, Freiflächen, Infrastruktur und Dienstleistungen, Freizeitangebote, Förderung nachbarschaft-licher Beziehungen.

Fußwege

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|--|--|--------------------------|---------------------------|
| a. leicht erfassbare Fußwegeführung |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Überschaubarkeit der Fußwege |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. geringe Neigung der Fußwege |   34 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. geringe seitliche Neigung der Fußwege |   36 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. gut begehbare Bodenbeläge bei Fußwegen |   37 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Bordsteinkante durchgängig 3 cm oder: Bordsteinabsenkung auf 3 cm an wichtigen Stellen |   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. ausreichende Breite der Gehwege |   33 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. stufenlose / -arme Fußwege |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. eindeutige räumliche Abtrennung des Gehwegs (z.B. Bordsteinkante, Steinpflasterung, Rippenplatten) |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. keine Hindernisse in Brust- oder Kopfhöhe, die nicht mit dem Langstock ertastbar sind (z.B. Briefkasten, Werbeschilder) |   40 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| k. ausreichende Anzahl von Sitz- und Verweilmöglichkeiten (siehe Abschnitt Sitz- und Verweilmöglichkeiten) |  40 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| l. ausreichende Beleuchtung der Fußwege |  41 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:

Sitz- und Verweilmöglichkeiten

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|--|--|--------------------------|---------------------------|
| a. ausreichende Anzahl von Sitz- und Verweilmöglichkeiten (z.B. Poller, Mauern zum Anlehnen) |  42 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Wahlmöglichkeiten bei Sitz- und Verweilmöglichkeiten (Bänke mit unterschiedlichen Standortqualitäten) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. barrierefreie Erreichbarkeit der Sitzmöglichkeiten |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:




Pkw-Stellplätze

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| a. ausreichende Anzahl an Stellplätzen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. kurze und wettergeschützte Wege zur Wohnung | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. gesonderte, reservierte Parkplätze für soziale Dienste (für mehrere Hauseingänge zusammengefasst) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:







Straßen und Verkehrsflächen



| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|---|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| a. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. oberirdische Überquerungshilfen an stark befahrenen / mehrspurigen Straßen (z.B. Mittelinseln) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|---|--|--------------------------|---------------------------|
| c. regelmäßige Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger zwischen parallel zur Straße parkenden Pkws (durch entsprechende Kennzeichnung) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. ausreichende Straßenbeleuchtung |  46 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. fußgängerfreundliche Ampeln bei breiten Straßen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. gut begehbare Straßenbeläge |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Höhenunterschied der Kanten zwischen Fahrbahn und Gehweg bei Anlieger- und Sammelstraßen 3 cm oder: Bordsteinabsenkungen auf 3 cm an wichtigen Stellen |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. Bepflanzung im Sichtbereich von Kreuzungen nicht höher als 50 cm | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. Verweilmöglichkeiten an Wegekreuzungen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|--|---|--------------------------|---------------------------|
| a. hoher Erschließungsgrad: max. 300m von der Wohnung bis zur Haltestelle |   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. geringe zeitliche Abstände zwischen den Fahrten (z.B. 10-Minuten-Takt) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen |  48 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Haltestelle ohne fremde Hilfe nutzbar |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. Sitzmöglichkeiten an Haltestellen (siehe auch Abschnitt Sitz- und Verweilmöglichkeiten) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Witterungsschutz an Haltestellen (Regen- und Sonnenschutz) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Informations- und Serviceangebote an Haltestellen |   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|---|---|--------------------------|---------------------------|
| h. Sicherheit an Haltestellen |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. Orientierung zur Haltestelle / an den Haltestellen |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. Sauberkeit der Haltestellen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:

Freiflächen

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|---|---|--------------------------|---------------------------|
| a. deutliche Abtrennung von öffentlichen und privaten Freiflächen |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. mehrere fußläufig erreichbare, kleine Grünflächen zur Naherholung |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Nutzbarkeit der Freiflächen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. ansprechende Gestaltung der Freiflächen |   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. ausreichende Anzahl an Sitz- und Verweilmöglichkeiten (siehe auch „Sitz- und Verweilmöglichkeiten“) |  42 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Möglichkeiten zum Gespräch und geselligem Beisammensein im Freien (z.B. Sitzmöglichkeiten, Pavillon) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Wind- und Wetterschutz auf Freiflächen (z.B. Unterstellmöglichkeiten) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. sicher begehbarer Freiflächen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. Aktivitäts- und Ruhemöglichkeiten auf Freiflächen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. regelmäßige Pflege der Freiflächen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |


Bemerkungen:

Infrastruktur und Dienstleistungen

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|---|--|--------------------------|---------------------------|
| a. fußläufig erreichbare Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf |  51 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. fußläufig erreichbare Güter und Dienstleistungen für den wöchentlichen Bedarf (nicht mehr als 1000m) |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Bring- / Liefersdienste von örtlichen Geschäften bzw. Warenlisten zur Bestellung (per Telefon, Fax, E-Mail) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Zusammenschluss mehrerer Geschäfte zu Ladengemeinschaften | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. barrierefrei zugängliche Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. deutliche Kennzeichnung von Eingangsbereichen |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. öffentlich nutzbare, behindertengerechte Toiletten |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. behindertengerechte Toiletten (z.B. bei Ärzten, in Restaurants und Geschäften) |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. Angebot an Hilfs-, Betreuungs- und Pflegediensten im Quartier |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| k. Vernetzung von mehreren Dienstleistungen in einem Gebäude als zentraler Anlaufpunkt Quartiersdienstleistungszentrum) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| l. zentrale Beratungsstelle | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| m. aufsuchende Beratungsangebote in den Wohnungen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:



Freizeitangebote

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|---|---|--------------------------|---------------------------|
| a. breites Angebot an außerhäuslichen Freizeitangeboten | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. kostengünstige / kostenfreie Freizeitangebote |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| c. gesundheitsfördernde Freizeit- und Sportangebote | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. ehrenamtliche Betätigungsmöglichkeiten (Hilfe und Unterstützung für andere, Organisation von Festen etc.) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen (zur Begegnung) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. quartiersbezogene Kultureinrichtungen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Bildungsangebote | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:

Förderung nachbarschaftlicher Beziehungen

| Ausstattungsmerkmale | ergänzende Hinweise | überwiegend gegeben | überwiegend nicht gegeben |
|--|---|--------------------------|---------------------------|
| a. Quartiers- / Stadtteilbüro | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Gemeinschaftseinrichtungen mit (Behinderten-) WC und Küche zur Begegnung |   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Nachbarschaftsvereine | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Betätigungsangebote für ehrenamtliches Engagement | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. Nachbarschaftsfeste | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Besuchsdienste (Ehrenamtliche besuchen alleinstehende Senioren) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Differenzierte Wohnangebote im Quartier zur Förderung einer generationsübergreifenden Nachbarschaft | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bemerkungen:

Anhang II - Teilnehmer des Expertenworkshops am 12.11.2014

| Teilnehmende und Funktion | Institution |
|--|--|
| Bleeck, RA Joachim Präsident | Haus & Grund Thüringen e.V. |
| Gebhardt, Martin Vorsitzender der Geschäftsbereichsleitung | Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH |
| Hufeld, Theresa, M. Sc. Wissenschaftliche Mitarbeiterin | ISP - Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt |
| Kratzsch, Madlen, B. Sc. studentische Mitarbeiterin | ISP - Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt |
| Lindig, Bernd | Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH |
| Rebstock, Dr. Markus Projektmitarbeiter, Beiratsvorsitzender des Bundekompetenzzentrum Barrierefreiheit e.V. | Institut Verkehr und Raum der Fachhochschule Erfurt |
| Ritter, Nadja Projektleiterin | DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. |
| Seeger, MinR Joachim Referatsleiter | BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit |
| Sinning, Prof. Dr.-Ing. Heidi Leiterin des ISP | ISP - Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt |
| Vollmer, Dr.-Ing. Maximilian Wissenschaftlicher Mitarbeiter | TU Kaiserslautern, Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung |